



Quartierplanung «Am Orisbach»

Kurzinformation

Quartierplan «Am Orisbach»: Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal

Zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Postgebäudes wird die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet. Der Postplatz erhält mit dem Neubau einen architektonisch stimmigen Abschluss. Zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen neue Sichtverbindungen. Die Wegeführung wird neu gestaltet und schafft eine intuitive Orientierung. Ein frei fließender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen einladende Zugänge ins Stedtl. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt. Der Postneubau und der Stadtpark werten gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Quartierplanung «Am Orisbach»

	<p>Die öffentliche Mitwirkung fand vom 7. Januar – 15. Februar 2019 statt. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Die kantonale Vorprüfung wurde vom 29. November 2018 – 19. Februar 2019 durchgeführt.</p> <p>Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.</p>				
Anträge	<ol style="list-style-type: none">1. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung «Am Orisbach», bestehend aus:<ul style="list-style-type: none">- Quartierplanreglement vom 7.9.2022- Quartierplan Situation und Schnitte 1:500 vom 1.9.20222. Der Einwohnerrat schreibt das Postulat Nr. 2018/75 «Bessere Fussgängerverbindung zwischen Altstadt und Bahnhof-Areal» der Bau- und Planungskommission als erfüllt ab.				
	<p>Liestal, 6. September 2022</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="padding-right: 20px;">Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="padding-right: 20px;">Daniel Spinnler</td><td>Marcel Meichtry</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Daniel Spinnler	Marcel Meichtry
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Daniel Spinnler	Marcel Meichtry				

Voraussetzungen

Das Projekt «Am Orisbach» ist sehr komplex und kann nur als Ganzes umgesetzt werden. Der Ersatz des heutigen Postgebäudes schafft Raum für den neuen Stadtpark und der Orisbach kann freigelegt werden. Gleichzeitig kann der Neubau nur mit einem neuen Bachverlauf verwirklicht werden. Beide Projekte bedingen sich und gewährleisten nur gemeinsam den notwendigen Hochwasserschutz.

Der neue Stadtpark

Mit dem neuen Stadtpark (Gestaltung Fontana Landschaftsarchitektur) wird der Orisbach ausgedolt und renaturiert, wodurch die ökologische Vernetzung verbessert und der Hochwasserschutz gesichert ist. Die bestehende Lindenreihe an der Allee wird soweit möglich erhalten und ergänzt. Im Schatten der Bäume spannt sich ein attraktiver und multifunktionaler Platz auf. Eine grosszügige Sitztreppe, die zum verbreiterten Orisbach führt, lädt zum Verweilen ein. Längs des Orisbachs führen Wege unter der Poststrasse und der Bahn ins Naherholungsgebiet des Oristals. Der bestehende Geländesprung zwischen Allee und Bahnhofplatz wird mit den neuen Wegeverbindungen zu einer grünen Promenade.

Der Postneubau

Der markante Neubau wurde vom Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfen. Das Gebäude ergänzt und fasst städteräumlich überzeugend die Gruppe solitärer Bauten am Bahnhofplatz. Zusammen mit dem Palazzo, dem Kantonsgericht und dem pavillonartigen, ehemaligen Café Post definiert es den neuen Ankunftsort in Liestal. Der Postplatz findet in der Setzung und Kubatur des Gebäudes einen identitätsbildenden Abschluss.

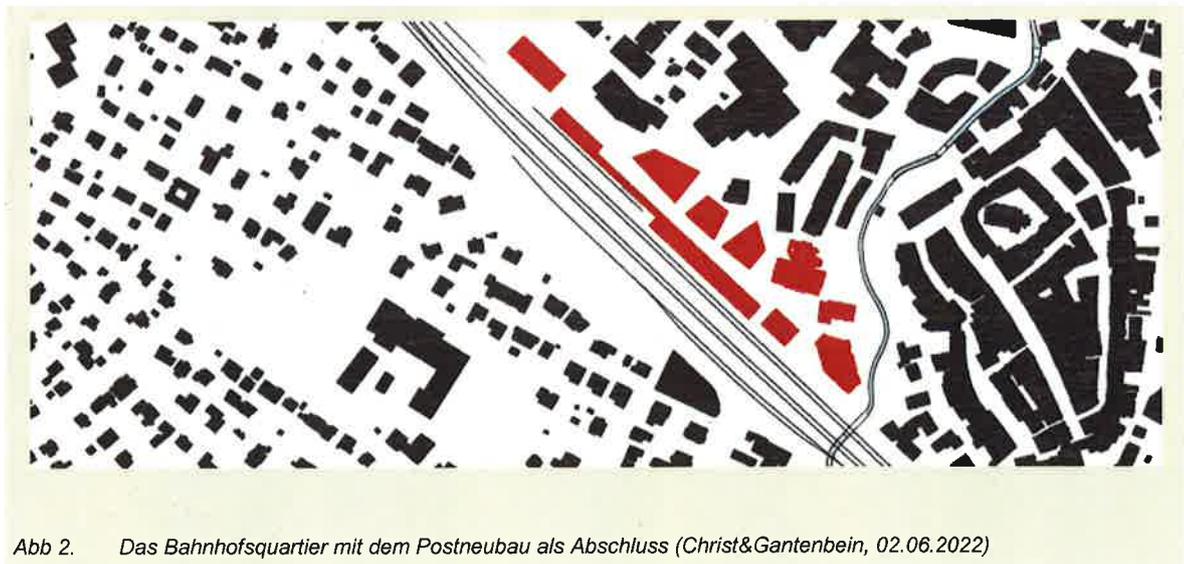


Abb 2. Das Bahnhofsquartier mit dem Postneubau als Abschluss (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Der Fussabdruck ist bewusst beschränkt, um Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten und eine nachhaltige Verdichtung am Bahnhof sicherzustellen. Mit der Positionierung und der Umverteilung des Volumens stellt der Neubau ein Gleichgewicht zwischen moderner Stadt, Orispark und Stedtli her. Zudem ergeben sich neue Sichtverbindungen vom Bahnhof zur Altstadt.

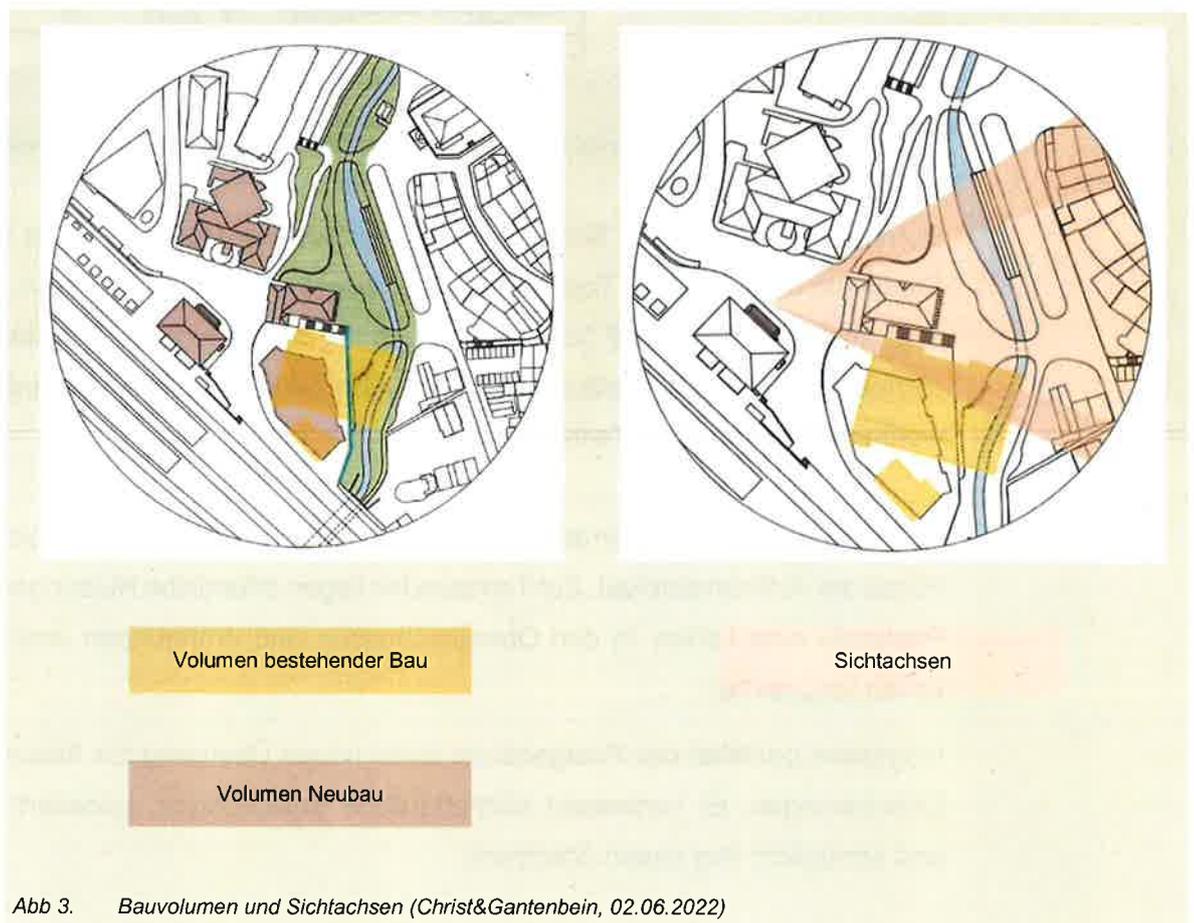


Abb 3. Bauvolumen und Sichtachsen (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Die Höhe des Postgebäudes ist bereits im Studienauftrag bewusst gewählt und wurde im Zuge der Quartierplanerarbeit in einer Interessensabwägung nochmals überprüft. Da der Bau den Abschluss des Bahnhofscorsos bildet, sind die 6 Vollgeschosse plus Attika und die maximal 25 Meter Gebäudehöhe städtebaulich angemessen. Das Gebäude schafft ein Gegenüber zum geplanten Hochhaus der SBB und reiht sich im Stadtraum stimmig in die übrigen Bauten am Bahnhof Liestal ein. Nach einer ausführlichen Diskussion anhand von verschiedenen Varianten sind die Planungspartner, die Post und die Stadt Liestal der Überzeugung, dass das nun vorliegende Projekt in seiner Dimension an diesem Ort richtig ist und sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren lässt.

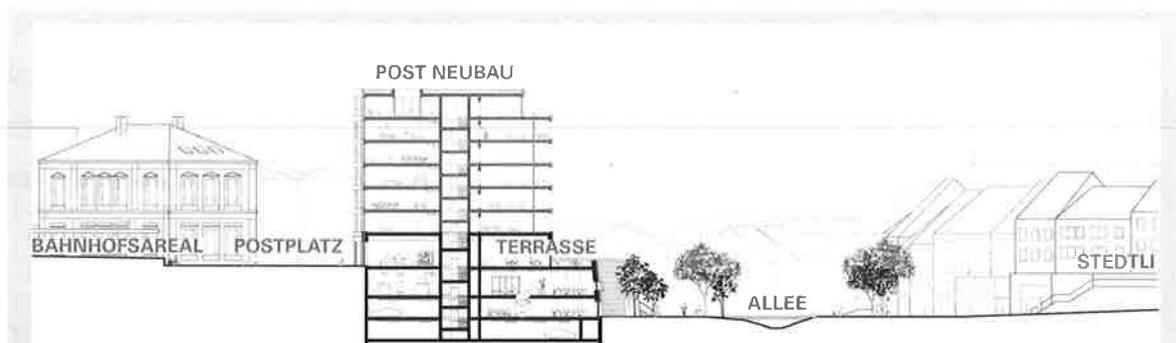


Abb 4. Wiederherstellung der drei Stadtebenen Bahnhofsbereich – Allee - Stedtl (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Durch die Gliederung in Sockel und bahnhofseitigen Hochbau bildet das Gebäude zum Stedtl die ursprüngliche Topografie mit architektonischen Mitteln nach. Der zweigeschossige Sockel ist dabei Teil des Terrains und der neu geformten Flussterrasse. Zusammen vernetzen sie die Lebensräume der Stadt. Das neue Quartier am Bahnhof und die Altstadt werden als ebenbürtige Teile erlebbar.

Von der grosszügigen Terrasse geht der Blick über den Park und rückt die Altstadt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Zur Terrasse hin liegen öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Poststelle oder Läden. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Insgesamt gestaltet das Postgebäude einen neuen Übergang zur Altstadt und schafft klare Orientierungen. Er verbessert städtebauliche Beziehungen, generiert öffentliche Räume und ermöglicht den neuen Stadtpark.

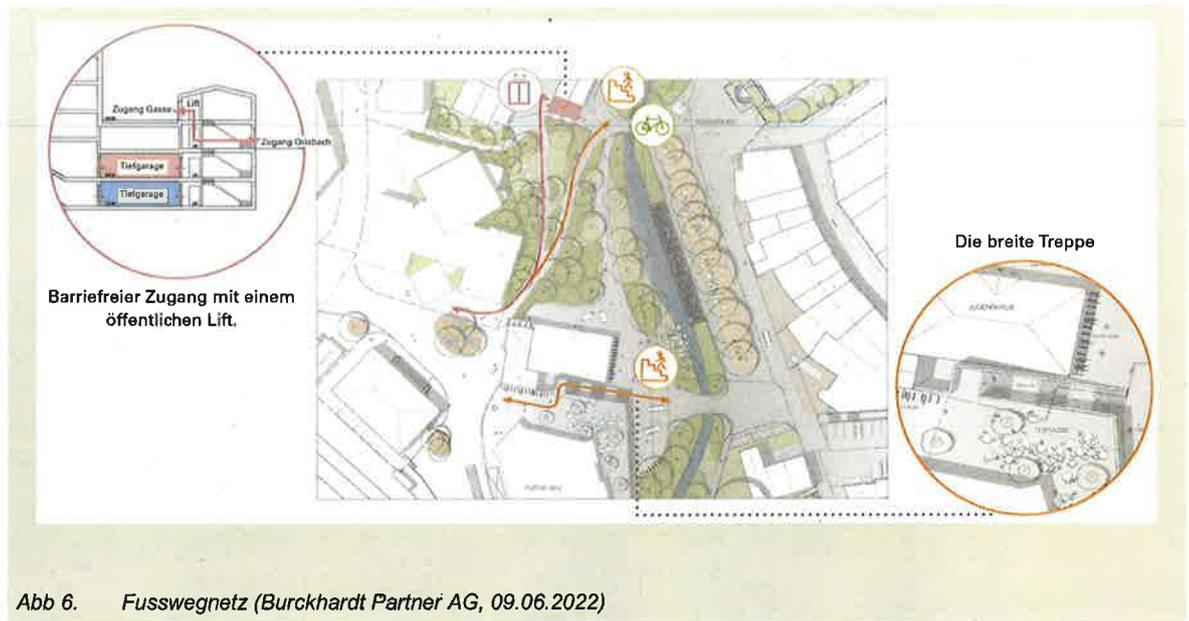


Abb 5. Blick von der neuen Postterrasse in Richtung Allee und Stedtli (nighnurse images, Zürich 10.02.2022)

Das Stedtli und das neue Zentrum am Bahnhof wachsen zusammen

Die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt wird aktiviert. Gut beleuchtete Wege und Plätze schöpfen das Beziehungspotential aus und lenken die Fussgängerströme direkt ins Zentrum.

Es entstehen grosszügige, öffentliche Aufenthaltsflächen mit attraktiven Wegführungen. Eine neue breite Treppe führt von der Terrasse hinunter zu Allee und von dort direkt zum Elefantentor. Eine zweite direkte Wegverbindung führt durch die neu gestaltete Allee über die Freihofgasse in die Rathausstrasse.



Die öffentlichen Parkplätze werden aus der Allee ins Parkhaus des neuen Lüdinareals verschoben und schaffen zusammen mit dem verschlankten und neu positionierten Postgebäude Platz für den Stadtpark. Der Verkehr wird reduziert und zusammen mit dem heute fehlenden Zugang zum Bach wird ein attraktiver Grünraum in Liestal geschaffen.

Wo heute Autos parkieren, fließt der renaturierte Bach, eine Steintreppe führt zum Wasser und es gibt Platz für Grünflächen und Bäume. Wege laden zum Flanieren ein und Sitzstufen zum Verweilen.

2. Quartierplan «Am Orisbach»: Das Reglement

Zusammenfassend werden in der Folge die wichtigsten Bestimmungen der Quartierplanung aufgeführt und erläutert. Für die detaillierten Quartierplanvorschriften und die Begründungen wird auf das Quartierplanreglement, den Quartierplan und den Begleitbericht gemäss §39 RBG verwiesen. Das Reglement und der Plan sind verbindliche Teile des Beschlusses des Einwohnerrats. Der Begleitbericht und die weiteren Dokumente sind orientierend.
Auszüge aus dem Reglement sind kursiv dargestellt

§1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Die Quartierplanung „Am Orisbach“ bezweckt die städtebauliche und aussenräumliche Weiterentwicklung des Quartierplan-Areals als Bindeglied zwischen Bahnhofsbereich und Stedtli, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Klärung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Bahnhof und Stedtli unter Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Stadtanlage mit Stedtli und Stadtgraben sowie der zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung am Bahnhofplatz;*
- b) Vervollständigung der Bahnhofsbereichsüberbauung mit einem Neubau als städtebaulicher Abschluss des Bahnhofplatzes;*
- c) Realisieren einer attraktiven Überbauung am Postplatz und Sicherstellen einer der Zentralität und guten Erschliessung entsprechenden baulichen Dichte;*
- d) Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität im Postgebäude, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des Störfallrisikos;*
- e) Umgestaltung der Allee zu einem abwechslungsreichen, öffentlich zugänglichen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität;*
- f) Renaturierung und Freilegung des Orisbachs zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und Minimierung der Hochwassergefährdung;*
- g) Schaffen von attraktiven Wegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs.*

Bebauungs- und Nutzungskonzept

§3 Art der Baulichen Nutzung

Für die Hauptbauten in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁₊₂ gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Das erste Vollgeschoss des Baubereichs A1 gemäss Quartierplan Schnitte ist der Geschäftsnutzung vorbehalten, mindestens 50% der Flächen haben dabei einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (zugänglich für die Allgemeinheit, z.B. Restauration, Verkauf, Poststelle, Kulturbetrieb).

§5 Bebauung

Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Hauptbauten. Der Quartierplan legt folgende Baubereiche für Hauptbauten fest:

Baubereich A (Postneubau)

Teil A1 Vollgeschosse

Teil A2 Sockelgeschosse

Baubereich B

Teil B1 Haus zur Allee
Teil B2 Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1

Der Gebäudekörper des Postneubaus (Baubereich A1) ist so zu setzen, dass eine attraktive Fusswegverbindung entlang der Poststrasse mit einer grosszügigen Vorzone zum Gebäude gewährleistet ist. Bis auf einzelne Engstellen ist ein minimaler Abstand von 4.5 m zum Fahr- bahnrand einzuhalten. Wo Parkplätze, Veloständer etc. angeordnet werden, muss ein mini- malar Durchgang für den Fussverkehr von 2.5 m verbleiben.

Die maximalen Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Haupt- bauten werden bis Oberkante des fertigen Dachrandes (Flachdach) bzw. fertiges Dach ge- messen.

Die verbindlichen Höhenkoten sind im Quartierplan dargestellt.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Das maximale Nutzungsmass ist in m² BGF festgelegt und beträgt:

Baubereich A1	
a) Innengeschossflächen	7'000 m ²
b) Innengeschossflächen (= lit. a) und Aussengeschossflächen (z.B. Loggien, Balkone, Dach- terrassen)	7'200 m ²
Baubereich A2	
Innen- und Aussengeschossflächen	1'500 m ²
Baubereich B1+2	
Innen- und Aussengeschossflächen	860 m ²
Kleinbauten:	100 m ²

Aussenraum

§7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Im Reglement wird zwischen «Siedlungsorientierten Aussenräumen» und «Landschaftsori- entierten Aussenräumen» unterschieden.

Siedlungsorientierte Aussenräume:

Platzbereich Niveau Bahnhof, Platzbereich Niveau Allee

Der Platzbereich Niveau Bahnhof ist attraktiv als Teil des städtisch geprägten Bahnhof- und Postplatzes und als Vorzone des Gebäudes im Baubereich A1 zu gestalten. Der Platzbe- reich hat entlang der Poststrasse und in Richtung Treppe in die Allee eine hohe Fussgän- gerqualität und im Bereich der Postterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

Westlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als Vorzone zu den Gebäuden in den Baubereichen A1+2 und B1 auszugestalten.

Östlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als innerörtlicher Aussenraum in Verbindung mit dem renaturierten Orisbach sorgfältig mit mindestens zwölf kronenbil- denden Bäumen und Sitzgelegenheiten zu gestalten und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszustatten. Die bestehenden Bäume (Bäume Allee) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Gestaltung ist dem gefahrlosen Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen.

Eine Bespielung der siedlungsorientierten Aussenräume durch Restauration, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels, Spielplätze, mobile Sporteinrichtungen (z.B. Pingpong-tisch) etc. ist zulässig, solange die Funktion der Aussenräume gewährleistet bleibt.

*Landschaftsorientierte Aussenräume:
Grün- und Freifläche, Gewässerraum*

Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) gestaltete Grünfläche, mit Erholungs- und Freizeitinfrastruktur wie z.B. Sitzbänken zu gestalten.

Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).

Der Gewässerraum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und mit standortgerechten Arten so zu bepflanzen, dass sie verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Heimat bietet und die ökologische Vernetzung entlang des Orisbachs sicherstellt. Die Ansprüche an einen Aussenraum innerhalb des Stedtlis werden dabei berücksichtigt (Sichtachsen, Aufenthaltsqualität der benachbarten Aussenräume, punktueller Bachzugang, Sitztreppe etc.).

Das Gerinne des revitalisierten Orisbachs ist innerhalb des Gewässerraums anzulegen. Bei der Ausgestaltung des Bachlaufs sind die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren (Fische, Krebse, Kleintiere etc.) zu berücksichtigen

Allgemeine Bestimmungen:

Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich zu halten. Die Nutzung richtet sich nach dem jeweiligen Aussenraumtyp.

Die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen (Sehbehinderung, Mobilitätseinschränkung etc.) sind in geeigneter Weise in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Es empfiehlt sich, frühzeitig den Kontakt zu spezialisierten Organisationen aufzunehmen (z.B. Procap).

Ebenso sind bei der Gestaltung des Aussenraumes die Bedürfnisse verschiedener anderer Nutzergruppen miteinzubeziehen (ältere Menschen, Kinder etc.)

Die Verkehrsflächen dienen dem allgemeinen Verkehr und der Erschliessung. Auf den weiteren Aussenraumflächen ist ein Befahren mit motorisierten Fahrzeugen, mit Ausnahme von E-Bikes o.ä., nur für die Anlieferung, den Unterhalt, das Erreichen der Parkplätze und Ausnahmefahrten zulässig.

Wege und Plätze ausserhalb der Verkehrsflächen und des Platzbereichs Niveau Bahnhof sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder bei Hartbelägen über die Schulter zu entwässern.

Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.

35% der Fläche des QP-Perimeters ist naturnah zu gestalten. Die Flächen werden in der Allee (Gewässerraum, Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche) angeordnet. Der gesamte Gewässerraum ist anrechenbar.

Die Bepflanzung ist so zu wählen (Standort, Grösse), dass die Blickachsen vom Platzbereich Niveau Bahnhof zum Stedtli erhalten bleiben.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.

Verkehr, Parkierung

§9 Erschliessung und Parkierung

Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen zur Erschliessung sind im Begleitbericht und im Verkehrsgutachten von mrs partner AG detailliert dargelegt.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschliessung der Baubereiche A1+2 und B1+2 für den motorisierten Verkehr erfolgt von der „Allee-Strasse“ bzw. Seestrasse her.

Für die oberirdischen Besucherparkplätze und Anlieferung des Baubereichs A1+2 besteht zusätzlich eine Erschliessung via Postplatz und Poststrasse.

Öffentliche Fusswegverbindungen

Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten und auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen abzustimmen (Menschen mit Einschränkungen, ältere Menschen, Personen mit Kinderwagen etc.). Wo im Quartierplan Velos ausdrücklich erlaubt sind, wird auf gute Voraussetzungen für die Koexistenz zwischen zu Fussgehenden und Velofahrenden geachtet.

Es handelt sich bei den im Quartierplan eingetragenen Linienführungen um konzeptionelle Festlegungen von Verbindungsachsen. Die genaue Lage und Wegführung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen.

Parkplatzbedarf

Da für die Nutzung der Hauptbauten in den Baubereichen die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG gilt, sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zulässig.

Somit muss sich der Parkplatzbedarf zum Zeitpunkt der Baueingabe nach der Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung und nach den übergeordneten Bestimmungen im Baugesuchsverfahren richten. Die detaillierten Berechnungen zum Bedarf und zum Verkehrsaufkommen sind im Verkehrsgutachten von mrs partner AG, QP «Am Orisbach» dargelegt. Im Quartierplan wird folgendes festgelegt:

- a) *Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen richtet sich für Nicht-Wohnnutzungen nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.*

b) Für die Wohnnutzung sind folgende Autoabstellplätze zu erstellen:

Anzahl Stammparkplätze: 0.3 – 0.6 / Wohnung

Anzahl Besucherparkplätze: 0.1 – 0.2 / Wohnung

Wird bei der Wohnnutzung die erforderliche Parkplatzzahl gegenüber den dannzumaligen übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung unterschritten¹, sind Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept für die Option autoarmes Wohnen zu treffen (mrs partner AG, QP «Am Orisbach» - Mobilitätskonzept, Kapitel 5.3 «Option autoarmes Wohnen», Stand 29.03.2022).

Im Minimum umzusetzen sind:

- Parkraumbewirtschaftung (Kostenmiete für vermietete Parkplätze, Parkraumbewirtschaftung Besucherparkplätze, Bewirtschaftung Veloabstellanlagen);
- 1 Veloabstellplatz pro Zimmer (0.9 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Controlling + Monitoring Parkplatzbedarf (Stamm- und Besucherparkplätze, Veloabstellplätze).

Die Parkplätze werden bis auf maximal 3 Besucherparkplätze entlang der Poststrasse in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

In der Allee ist gemäss Quartierplan die Anordnung von max. 20 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Nach Möglichkeit ist ein sickerfähiger, natürlicher Belag zu wählen (z.B. Mergel, Kies).

Geplant ist, 80 öffentliche Parkplätze als Ersatz für die 63 wegfallenden Parkplätze in der Allee im Parkhaus Lüdin zur Verfügung zu stellen. Diese Bestimmung wird als Option dargestellt, für den Fall, dass das Parkhaus im Lüdin Areal nicht realisiert werden könnte.

Veloabstellplätze

Für die Bewohnerschaft, Beschäftigten und Besuchenden der Baubereiche A1+2 und B1+2 ist folgende Mindestanzahl an Velo-Parkplätzen zu erstellen:

- Wohnnutzung: 0.8 Veloabstellplätze pro Zimmer (0.7 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Arbeitsplätze: 0.3 Veloabstellplätze pro Arbeitsplatz (0.2 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze);
- Verkauf: 1 Veloabstellplatz / 50m² Nettoladenfläche (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze);
- Restaurant: 1 Veloabstellplatz / 5 Sitzplätze (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze).

Es sind Plätze für Spezialvelos vorzusehen (Lastenvelos, Anhängergespanne etc.).

Für den Baubereich A1+2 sind die Stammplätze gedeckt, nahe der Erschliessungskern anzubieten; die Besucherplätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen.

Für den Baubereich B1+2 und die Allee sind alle Plätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Das Quartierplanareal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es liegt direkt am Bahnhof- / Postplatz in unmittelbarer Nähe zu den Zügen nach Basel und ins Mittelland. Am Bahnhof halten die Stadtbuslinien und die Linien des regionalen Busverkehrs.

¹ zur Orientierung: RBV BL Stand 01.03.2022: 0.6 Stamm-Parkplätze, 0.18 Besucher-Parkplätze

Energie

§10 Ver- und Entsorgung

Die Überbauung ist an den Wärmeverbund "Fernwärme Liestal" anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn bezüglich Nachhaltigkeit eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die im Minimum 80% erneuerbare Energien nutzt.

Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren.

§11 Lärmschutz

Die der Bahn zugewandten Fassaden sind stark lärmbelastet. Tagsüber liegt die Lärmbelastung in den oberen Geschossen mit 66 – 70 dB über dem Immissionsgrenzwert und erreicht partiell auch den Alarmwert. Nachts liegt die Lärmbelastung für diese Fassaden über dem Alarmwert.

Die Umsetzbarkeit einer der Lärmschutzverordnung entsprechenden Bebauung wurde von Christ & Gantenbein nachgewiesen und mit der Lärmschutzfachstelle des Amts für Raumplanung koordiniert.

Wo die Immissionsgrenzwerte bzw. Alarmwerte überschritten sind, können folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Anordnung lärmunempfindlicher Räume (Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräume, Wintergärten),
- Erstellung lärmempfindlicher Räume mit festverglasten Fenstern ohne Mechanik zum Öffnen (transparente Fassadenbauteile),
- Ausführung gestalterische Massnahmen am Gebäude,
- bei einer Überschreitung nur nachts: Betriebsräume mit ausschliesslicher Tagesnutzung.

Für das Projekt ist eine Lösung mit Wintergärten bzw. für das oberste Geschoss mit Höfen angedacht. Wo dies nicht möglich ist, kann im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung erlangt werden, wenn 2/3 der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster ruhig belüftet werden können. Die Details sind im Begleitbericht gemäss § 39 RBG ausgeführt.

Im Quartierplan ist dies mit folgenden Bestimmungen geregelt:

Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.

Wo die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, gestalterische Massnahmen am Gebäude, Anpassung der Nutzungsart etc.). Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle des Amts für Raumplanung ist zu empfehlen.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die gesetzlich erforderlichen Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie für Erschütterungen zu erbringen.

§12 Gefahrenbereich Störfall

Das Quartierplan-Areal liegt im Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Bahn.

Art. 10 USG zum Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, Bevölkerung und Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

In erster Linie ist dieses Ziel mit Massnahmen an der Anlage zu gewährleisten (Art. 10 USG, Art. 3 StFV). Ist das Risiko nicht tragbar, sind weitere Massnahmen zu treffen (Art. 8 StFV). Aufgabe der Raumplanung ist es, die räumlichen Konflikte, welche sich durch die Störfallvorsorge und anderen Nutzungen ergeben aufzuzeigen und zu koordinieren.

Damit dem Vorsorgeprinzip der Störfallverordnung Rechnung getragen werden kann, arbeitete Basler & Hofmann einen Massnahmenkatalog aus, welcher in den Quartierplanvorschriften wie folgt umgesetzt wird:

Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung sind unzulässig (Kindertagesstätte, Altersheim, Gefängnis etc.).

Folgende Störfallmassnahmen sind umzusetzen:

- a) Die Wohnungen sind über die der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erschliessen.*
- b) Die Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen.*
- c) Die Aussenluftansaugung hat auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.*
- d) Es sind nicht brennbare Fassadenmaterialien zu verwenden (Baustoff Klassifizierung RF 1).*

§ 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.

Betreffend städtebauliche Einpassung ist dieser Nachweis mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.

Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen.

Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung ist eine Zertifizierung vorzunehmen.

Zur fachlichen Beurteilung kann der Stadtrat die zuständigen kommunalen Kommissionen des Stadtrats beiziehen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.

3. Massnahmen / Termine

Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung
Öffentliches Mitwirkungsverfahren

4. Quartal 2018
7. Januar – 15. Februar 2019

Kantonale Vorprüfung	1. Quartal 2019
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	2./3. Quartal 2022
Stadtratsbeschluss	6.9.2022

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2022
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2023
Volksabstimmung zum Baukredit Stadtpark «Am Orisbach»	2. Quartal 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2023

Realisierung

Frühester Baustart zur Realisierung der Überbauung und des Stadtparks	Ab 2024
---	---------

4. FinanzierungAufwendungen / Erträge**Baukosten**

Die Stadt erstellt den Orispark, siehe separate Einwohnerratsvorlage Stadtpark «Am Orisbach» Baukredit

Schulraum

- Die demographische Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit ist in der Schulraumplanung berücksichtigt.

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- Der Infrastrukturbeitrag wird im Quartierplanvertrag gemäss dem Merkblatt des Stadtrats zur Bestimmung des Infrastrukturbeitrags bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vereinbart.
- Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag, welcher nicht Bestandteil der Quartierplanung, jedoch Voraussetzung für die Genehmigung ist.
- Der Quartierplanvertrag wird durch den Stadtrat beschlossen.

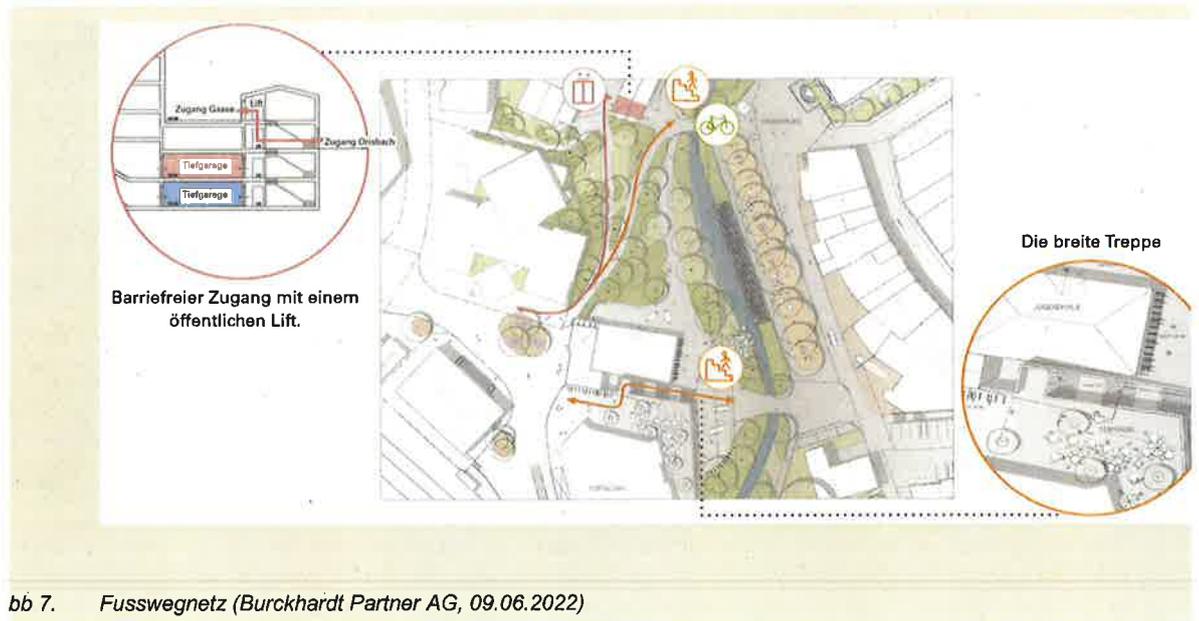
5. Postulat 2018/175 Bessere Fussgänger Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhofsa-real

«Es boomt rund um den Bahnhof von Liestal: Mit der Annahme des Quartierplans Bahnhofcorso durch die Liestaler Stimmbevölkerung wird das Gebiet des Bahnhofs nun stark weiterentwickelt. Der gleich daran anschliessende Quartierplan Post ist in der Entstehung bereits fortgeschritten und auch für das in unmittelbarer Nähe liegende LüdinAreal (bz-Zeitung) ist ein Quartierplan in Planung. Zudem möchte der Kanton das Gerichtsgebäude am Bahnhof erweitern und prüft auch weitere Veränderungen von Liegenschaften der kantonalen Verwaltung in Bahnhofsnähe. Insgesamt entstehen in der Bahnhofsregion mehrere Hundert Arbeitsplätze und neuer Wohnraum.

Für die BPK ist deshalb die Anbindung des Bahnhofsgebiets an das Stedtl für den Fussgängerverkehr von absolut zentraler Bedeutung, damit auch die Altstadt von den zusätzlichen Einwohnern und Arbeitsplätzen in der Bahnhofsregion in hohem Masse profitieren kann. Die bestehenden Verbindungen via Allee, entlang der Bahnhofstrasse/Rheinstrasse und entlang der Poststrasse sind dazu nicht attraktiv genug.

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, wie die Erschliessung zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsareal für Fussgänger verbessert und attraktiver gestaltet werden kann. Dabei sollen

im Rahmen der laufenden Quartierplanungen und Bauprojekten bestehende Wegverbindungen verbessert oder auch neue Wegverbindungen in Betracht gezogen werden.»



Mit dem geplanten Fusswegnetz und den behindertengerechten Verbindungen vom Postplatz zum Freihofplatz werden die Anliegen des Postulats erfüllt. Es kann vom Einwohnerrat als erfüllt beschrieben werden.

6. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplanreglement vom 22.6.2022
- Quartierplan, Situation und Schnitte, 1:500 vom 1.9.2022

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Begleitbericht gemäss §39 RBG
- Mitwirkungsbericht vom 20.01.2021
- Beilage 1 Städtebauliche Überlegungen
- Beilage 2 Aussenraumkonzept
- Beilage 3 Naturinventar
- Beilage 4a Orisbach Wasserbau Vorprojekt
- Beilage 4b Orisbach Wasserbau Vorprojekt
- Beilage 5 Mobilitätskonzept
- Beilage 6 Störfallgutachten
- Beilage 7a Schattengutachten
- Beilage 7b Schattengutachten Ergänzung

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Stadtbauamt > Planungen/Planauflagen



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Am Orisbach"

Quartierplan-Reglement

Stand Dokument: 07.09.2022

Stand Verfahren: Beschlussfassung Einwohnerrat

Impressum

Koordination Burckhardt+Partner AG, Basel

Städtebau Christ & Gantenbein AG Architekten, Basel

Landschaftsplanung Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Quartierplanung



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 928 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Brigitte Bauer

Datei-Name 40166_Reg01_QPR_20220907_Beschlussfassung_Einwohnerrat.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	2
§ 5 Bebauung	3
§ 6 Gestaltung der Bauten	4
§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§ 8 Hochwasserschutz	8
§ 9 Erschliessung und Parkierung	9
§ 10 Ver- und Entsorgung	10
§ 11 Lärmschutz	10
§ 12 Gefahrenbereich Störfall (Bahn)	11
§ 13 Nachweis zur Einhaltung der QP-Vorgaben im Baubewilligungsverfahren	11
§ 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	12
§ 15 Ausnahmen und Abweichungen	12
§ 16 Schlussbestimmungen	13

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

- | | | |
|-----------------|--------------|---|
| <i>Zweck</i> | ¹ | Die Quartierplanung „Am Orisbach“ bezweckt die städtebauliche und aussenräumliche Weiterentwicklung des Quartierplan-Areals als Bindeglied zwischen Bahnhofsbereich und Stedtli, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung. |
| <i>Begriffe</i> | ² | <p>Bahnhofplatz: Areal von und mit Emma Herwegh-Platz im Westen bis und mit Postplatz im Osten</p> <p>Postplatz: Platz zwischen Postgebäude – Palazzo – Kantonsgericht</p> <p>Postterrasse: Platzbereich Niveau Bahnhof nördlich und östlich des Baubereichs A₁ (Gebäudeteil mit 7 Vollgeschossen)</p> <p>Stedtli: Altstadt von Liestal</p> <p>Haus zur Allee: Liegenschaft Seestrasse 4 (Jugendhaus /ehem. Feuerwehrmagazin)</p> |
| <i>Ziele</i> | ³ | <p>Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:</p> <p>a) Klärung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Bahnhof und Stedtli unter Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Stadtanlage mit Stedtli und Stadtgraben sowie der zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung am Bahnhofplatz;</p> <p>b) Vervollständigung der Bahnhofsüberbauung mit einem Neubau als städtebaulicher Abschluss des Bahnhofplatzes;</p> <p>c) Realisieren einer attraktiven Überbauung am Postplatz und Sicherstellen einer der Zentralität und guten Erschliessung entsprechenden baulichen Dichte;</p> <p>d) Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität im Postgebäude, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des Störfallrisikos;</p> <p>e) Umgestaltung der Allee zu einem abwechslungsreichen, öffentlich zugänglichen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität;</p> <p>f) Renaturierung und Freilegung des Orisbachs zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und Minimierung der Hochwassergefährdung;</p> <p>g) Schaffen von attraktiven Wegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs.</p> |

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten ¹ Für die Hauptbauten in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁₊₂ gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zulässig¹. Das erste Vollgeschoss des Baubereichs A₁ gemäss Quartierplan Schnitte ist der Geschäftsnutzung vorbehalten, mindestens 50% der Flächen haben dabei einen öffentlichen Charakter aufzuweisen (zugänglich für die Allgemeinheit, z.B. Restauration, Verkauf, Poststelle, Kulturbetrieb).

Kleinbauten ² Als Kleinbauten gelten untergeordnete freistehende oder angebaute Bauten, wie WC-Anlagen, Buvetten u.dgl. Es gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG, mit Ausschluss der Wohnnutzung².

Nebenbauten ³ Als Nebenbauten gelten untergeordnete und unbeheizte freistehende oder angebaute Bauten wie Velounterstände, Pavillons, Terrassenüberdachungen u. dgl. Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

nicht zur Bruttogeschossfläche zählend ² Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:

- a) Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen;
- b) Räume in den Sockelgeschossen, welche nicht für das Wohnen oder das Arbeiten verwendet werden, inkl. deren Erschliessung, z.B. Technikräume, Lager, Auto-Einstellhalle, Einstellräume für Velos, Kinderwagen u.ä., Abstellräume, Wasch- und Trockenräume;
- c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d) Vordächer;
- e) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3 QPR.

¹⁺² Einschränkungen betreffend Nutzungsart ergeben sich aus den Bestimmungen im "Gefahrenbereich Störfall (Bahn)" (siehe § 12 Abs. 1 QPR)

Nutzungsmaass

³ Das maximale Nutzungsmaass beträgt:

max. Bruttogeschossfläche
(Innen- und Aussengeschossflächen)

Baubereich A₁

a) Innengeschossflächen	7'000 m ²
b) Innengeschossflächen (= lit. a) und Aussengeschossflächen (z.B. Loggien, Balkone, Dachterrassen)	7'200 m ²

Baubereich A₂

Innen- und Aussengeschossflächen	1'500 m ²
----------------------------------	----------------------

Baubereich B₁₊₂

Innen- und Aussengeschossflächen	860 m ²
Kleinbauten:	100 m ²

max. Nutzfläche

Nebenbauten:	200 m ²
--------------	--------------------

§ 5 Bebauung

Baubereiche
Hauptbauten

¹ Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Hauptbauten.

Der Quartierplan legt folgende Baubereiche für Hauptbauten fest:

Baubereich A	Teil A ₁	Vollgeschosse
	Teil A ₂	Sockelgeschosse
Baubereich B	Teil B ₁	Haus zur Allee
	Teil B ₂	Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1

<i>Setzung Baukörper Baubereich A₁</i>	2	Der Gebäudekörper im Baubereich A ₁ ist so zu setzen, dass eine attraktive Fusswegverbindung entlang der Poststrasse mit einer grosszügigen Vorzone zum Gebäude gewährleistet ist. Bis auf einzelne Engstellen ist ein minimaler Abstand von 4.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Wo Parkplätze, Veloständer etc. angeordnet werden, muss ein minimaler Durchgang für den Fussverkehr von 2.5 m verbleiben.
<i>Gebäudehöhe Hauptbauten</i>	3	Die Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Hauptbauten werden bis Oberkante des fertigen Dachrandes (Flachdach) bzw. fertiges Dach gemessen.
<i>Lift</i>	4	Für die fussläufige und behindertengerechte Erschliessung zwischen Platzbereich Niveau Bahnhof und Platzbereich Niveau Allee ist ein Lift zu erstellen. Wird dieser nicht innert nützlicher Frist nach Erstellung der Quartierplan-Überbauung "Am Orisbach" im Rahmen der Quartierplan-Überbauung "Lüdin-Areal" erstellt (öffentlicher Lift im orientierenden Inhalt), so ist dieser an der im Quartierplan bezeichneten Stelle zu realisieren (öffentlicher Lift, Ersatzstandort).
<i>Bereich für Belichtung und Belüftung</i>	5	Der Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse Liegenschaft Poststrasse 1 darf nicht überbaut werden.
<i>unterirdische Bauten</i>	6	Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
<i>Kleinbauten und Nebenbauten</i>	7	Klein- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 und 3 QPR können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien) und von § 57 RBV (Grenzabstände) mit Ausnahme des Gewässerraums frei innerhalb des Quartierplan-Areals platziert werden.
<i>Gebäudehöhen Kleinbauten und Nebenbauten</i>	8	Klein- und Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

§ 6 Gestaltung der Bauten

<i>Allgemeine städtebauliche Einpassung</i>	1	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes, sorgfältig gestaltetes und auf den Charakter des Ortes abgestimmtes Gesamtbild ergeben. Besonders zu berücksichtigen sind: <ul style="list-style-type: none"> a) für die Fassaden gegenüber dem Bahnhofplatz: städtische Prägung der Umgebung, b) für die Fassaden gegenüber dem Stedtli: Topographie, parkähnliche Umgebung, Altstadt. Der Stadt Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt zur Beurteilung Varianten einzureichen.
<i>Fassadengestaltung Baubereich A</i>	2	Dem Gebäude im Baubereich A ₁₊₂ ist betreffend Fassadengestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

- Die alleeseitig in Erscheinung tretenden zwei Geschosse (Baubereich A₂) sind als Sockel auszugestalten und in Zusammenhang mit der Umgebung auszuformulieren.
- Die über dem Sockel liegenden Vollgeschosse (Baubereich A₁) sind gut in die Umgebung einzupassen. Dies gilt insbesondere gegenüber dem Stedtli, dem städtisch geprägten Umfeld des Bahnhof- und Postplatzes sowie gegenüber den historisch bedeutsamen Gebäuden „Palazzo“ und "Kantonsgericht". Der Gebäudekörper ist mehrfach so abzuwinkeln, dass eine lebendige Fassade entsteht, welche Bezug nimmt auf die bestehende Form des Postplatzes mit den bestehenden Gebäuden sowie die zukünftige Postterrasse.
- Rücksprung Gebäude* ³ Das Gebäude des Baubereichs A₁ darf die im Quartierplan eingetragene Linie "Rücksprung Gebäude ab Kote 347.20 m.ü.M." ab der genannten Kote auf maximal 20% ihrer Länge überschreiten.
- Dachgestaltung* ⁴ Es gelten folgende Dachformen:
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| a) Baubereich A ₁ : | Flachdach |
| b) Baubereich B ₁ : | frei |
| c) Klein- und Nebenbauten: | frei |
- Flachdächer haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung (einheimische Saatmischung), Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).
- Der Dachüberstand von Satteldächern (Baubereich B₁) darf den Baubereich allseitig um maximal 0.7 m überschreiten.
- Technische Einrichtungen* ⁵ Technische Bauteile wie Oberlichter, Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten dürfen den fertigen Dachrand (inkl. Brüstung) nicht überragen. Davon ausgenommen sind Lifte sowie Entlüftungsrohre, welche den Baubereich um das Mass ihrer technischen Notwendigkeit überragen dürfen. Über den fertigen Dachrand hinausragende Lifte müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden und sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.
- Brüstung Postterrasse Baubereich A₂* ⁶ Die Brüstung der Postterrasse im Baubereich A₂ (Platzbereich Niveau Bahnhof) darf die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie ist im Rahmen der Fassadengestaltung sorgfältig ins Gebäude einzupassen.
- Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente* ⁷ Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss innerhalb eines Baubereichs aufeinander abgestimmt erfolgen. Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.
- Sicherheit für Vögel und Kleintiere* ⁸ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen etc.)³.
- Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.

³ zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)

§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Allgemeine Bestimmungen

<i>Zugänglichkeit</i>	1	Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich zu halten. Die Nutzung richtet sich nach dem jeweiligen Aussenraumtyp.
<i>Berücksichtigung aller Nutzergruppen</i>	2	Die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen (Sehbehinderung, Mobilitätseinschränkung etc.) sind in geeigneter Weise in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Es ist frühzeitig Kontakt zu spezialisierten Organisationen aufzunehmen (z.B. Procap). Ebenso sind bei der Gestaltung des Aussenraumes die Bedürfnisse verschiedener anderer Nutzergruppen miteinzubeziehen (ältere Menschen, Kinder etc.).
<i>Verkehrsflächen</i>	3	Die Verkehrsflächen dienen dem allgemeinen Verkehr und der Erschliessung. Auf den weiteren Aussenraumflächen ist ein Befahren mit motorisierten Fahrzeugen, mit Ausnahme von E-Bikes o.ä., nur für die Anlieferung, den Unterhalt, das Erreichen der Parkplätze und Ausnahmefahrten zulässig.
<i>Wege und Plätze</i>	4	Wege und Plätze ausserhalb der Verkehrsflächen und des Platzbereichs Niveau Bahnhof sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder bei Hartbelägen über die Schulter zu entwässern.
<i>Beleuchtung</i>	5	Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.
<i>Abgrabungen und Aufschüttungen</i>	6	Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zulässig. Ihre Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit. Auf eine gute Einpassung ins aussenräumliche und städtebauliche Gesamtbild ist zu achten.
<i>Neophyten</i>	7	Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
<i>Naturnahe Aussenraumgestaltung</i>	8	35% der Fläche des QP-Perimeters ist naturnah zu gestalten. Die Flächen werden in der Allee (Gewässerraum, Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche) angeordnet. Der gesamte Gewässerraum ist anrechenbar.
<i>Blickachsen</i>	9	Die Bepflanzung ist so zu wählen (Standort, Grösse), dass die Blickachsen vom Platzbereich Niveau Bahnhof zum Stedtli erhalten bleiben.
<i>Pflege und Unterhalt</i>	10	Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.
<i>Abgrenzung der Aussenräume</i>	11	Die Abgrenzung der verschiedenen Aussenraumtypen im Quartierplan ist konzeptioneller Art. Ausnahmen sind insbesondere dann möglich, wenn sich die definitive Lage des renaturierten Orisbachs gegenüber dem Quartierplan verschieben sollte.

Siedlungsorientierte Aussenräume

Platzbereich Niveau Bahnhof, Platzbereich Niveau Allee

*Platzbereich Niveau
Bahnhof*

- 12 Der Platzbereich Niveau Bahnhof ist attraktiv als Teil des städtisch geprägten Bahnhof- und Postplatzes und als Vorzone des Gebäudes im Baubereich A₁ zu gestalten. Der Platzbereich hat entlang der Poststrasse und in Richtung Treppe in die Allee eine hohe Fussgängerqualität und im Bereich der Postterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

*Platzbereich Niveau
Allee*

- 13 Westlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als Vorzone zu den Gebäuden in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁ auszugestalten.

Östlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als innerörtlicher Aussenraum in Verbindung mit dem renaturierten Orisbach sorgfältig mit mindestens zwölf kronenbildenden Bäumen und Sitzgelegenheiten zu gestalten und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszustatten. Die bestehenden Bäume (Bäume Allee) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Bei der Gestaltung ist dem gefahrlosen Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen.

*Bespielung der Aus-
senräume*

- 14 Eine Bespielung der siedlungsorientierten Aussenräume durch Restauration, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels, Spielplätze, mobile Sporteinrichtungen (z. B. Ping-pongisch) etc. ist zulässig, solange die Funktion der Aussenräume gewährleistet bleibt.

Landschaftsorientierte Aussenräume

Grün- und Freifläche, Gewässerraum

Grün- und Freifläche

- 15 Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z. B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) gestaltete Grünfläche, mit Erholungs- und Freizeitinfrastruktur wie z. B. Sitzbänken zu gestalten.

Gewässerraum

- 16 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).

Der Gewässerraum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und mit standortgerechten Arten so zu bepflanzen, dass sie verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Heimat bietet und die ökologische Vernetzung entlang des Orisbachs sicherstellt. Die Ansprüche an einen Aussenraum innerhalb des Städtlis werden dabei berücksichtigt (Sichtachsen, Aufenthaltsqualität der benachbarten Aussenräume, punktueller Bachzugang, Sitztreppe etc.).

Das Gerinne des revitalisierten Orisbachs ist innerhalb des Gewässerraums anzulegen. Bei der Ausgestaltung des Bachlaufs sind die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren (Fische, Krebse, Kleintiere etc.) zu berücksichtigen.

§ 8 Hochwasserschutz

<i>Allgemeines</i>	¹	Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.
<i>Schutzziel</i>	²	<p>Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.</p> <p>Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.</p>
<i>Schutzhöhe</i>	³	<p>Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.</p> <p>Die massgebenden Schutzhöhen sind auf Grundlage der resultierenden Fliesstiefen aus dem Hochwasserschutzprojekt des Orisbachs⁴ bzw. nach dessen Ausführung auf Grundlage der überarbeiteten Naturgefahrenkarte zu definieren.</p> <p>Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.</p>
<i>Schutzmassnahmen</i>	⁴	<p>Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.</p> <p>Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.</p>
<i>Ausnahmen</i>	⁵	Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.
<i>Baugesuch</i>	⁶	Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
<i>Haftung</i>	⁷	Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

⁴ Grundlage zur Orientierung:

Kissling + Zbinden AG (26.03.2015): Stadt Liestal, Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach, Postdurchlass bis Mündung in die Ergolz, Vorprojekt Situation und Technischer Bericht.

Kissling + Zbinden AG (07.01.2019): Quartierplan am Orisbach, Prüfung Hydraulik / Wasserbau Vorprojekt, Stadt Liestal, Stadtbauamt.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Anordnungsbereich Brücke

¹ Die Haupteerschliessung der Baubereiche A₁₊₂ und B₁₊₂ für den motorisierten Verkehr erfolgt von der „Allee-Strasse“ bzw. Seestrasse her. Die Brücke im "Anordnungsbereich Brücke" ist betreffend Breite maximal auf den Begegnungsfall PKW – LKW bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h auszulegen⁵.

Für die oberirdischen Besucherparkplätze und Anlieferung des Baubereichs A₁₊₂ besteht zusätzlich eine Erschliessung via Postplatz und Poststrasse.

Ausnahmefahrten

² Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) über die Platzbereiche Niveau Allee und Niveau Bahnhof bis vor die Hauptzugänge sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegverbindungen

³ Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten und auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen abzustimmen (Menschen mit Einschränkungen, ältere Menschen, Personen mit Kinderwagen etc.). Wo im Quartierplan Velos ausdrücklich erlaubt sind, wird auf gute Voraussetzungen für die Koexistenz zwischen zu Fussgehenden und Velofahrenden geachtet.

Es handelt sich bei den im Quartierplan eingetragenen Linienführungen um konzeptionelle Festlegungen von Verbindungsachsen. Die genaue Lage und Wegführung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen.

Parkplatzbedarf

⁴ a) Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen richtet sich für Nicht-Wohnnutzungen nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

b) Für die Wohnnutzung sind folgende Autoabstellplätze zu erstellen:

Anzahl Stammparkplätze: 0.3 – 0.6 / Wohnung

Anzahl Besucherparkplätze: 0.1 – 0.2 / Wohnung

Wird bei der Wohnnutzung die erforderliche Parkplatzanzahl gegenüber den dannzumaligen übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung unterschritten⁶, sind Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept für die Option autoarmes Wohnen zu treffen.⁷ Im Minimum umzusetzen sind:

- Parkraumbewirtschaftung (Kostenmiete für vermietete Parkplätze, Parkraumbewirtschaftung Besucherparkplätze, Bewirtschaftung Veloabstellanlagen);
- 1 Veloabstellplatz pro Zimmer (0.9 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung;
- Controlling + Monitoring Parkplatzbedarf (Stamm- und Besucherparkplätze, Veloabstellplätze).

Anordnung Parkplätze Baubereiche A₁₊₂ + B₁₊₂

⁵ Die Parkplätze werden bis auf maximal 3 Besucherparkplätze entlang der Poststrasse in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

oberirdische öffentliche Parkierung

⁶ In der Allee ist die Anordnung von max. 20 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Nach Möglichkeit ist ein sickerfähiger, natürlicher Belag zu wählen (z.B. Mergel, Kies).

zur Orientierung:

⁵ VSS-Norm 40.201 (2019-03): lichte Breite für den Begegnungsfall PKW – LKW bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h = 5.3 m

⁶ RBV BL Stand 01.03.2022: 0.6 Stamm-Parkplätze, 0.18 Besucher-Parkplätze

⁷ Grundlage: mrs partner AG, QP «Am Orisbach» - Mobilitätskonzept, Kapitel 5.3 «Option autoarmes Wohnen», Stand 29.03.2022

Veloabstellplätze

⁷ Für die Bewohnerschaft, Beschäftigten und Besuchenden der Baubereiche A₁₊₂ und B₁₊₂ ist folgende Mindestanzahl an Velo-Parkplätzen zu erstellen:

- Wohnnutzung: 0.8 Veloabstellplätze pro Zimmer (0.7 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze), mindestens 2.3 Veloabstellplätze pro Wohnung⁸;
- Arbeitsplätze: 0.3 Veloabstellplätze pro Arbeitsplatz (0.2 Stammabstellplätze, 0.1 Besucherabstellplätze);
- Verkauf: 1 Veloabstellplatz / 50m² Nettoladenfläche (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze);
- Restaurant: 1 Veloabstellplatz / 5 Sitzplätze (1 Besucherabstellplatz, Stammabstellplätze gemäss Arbeitsplätze).

Es sind Plätze für Spezialvelos vorzusehen (Lastenvelos, Anhängergerespante etc.).

Für den Baubereich A₁₊₂ sind die Stammplätze gedeckt, nahe der Erschliessungskerne anzubieten; die Besucherplätze gedeckt oder ungedeckt an den im Quartierplan bezeichneten Stellen.

Für den Baubereich B₁₊₂ und die Allee sind alle Plätze gedeckt oder ungedeckt an der im Quartierplan bezeichneten Stelle zu erstellen.

Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse

⁸ Die rückwärtige Erschliessung der Liegenschaften entlang der Mühlegasse mit Anstoss an die Allee ist zu gewährleisten.

§ 10 Ver- und Entsorgung

Wärmeenergie

¹ Die Überbauung ist an den Wärmeverbund "Fernwärme Liestal" anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn bezüglich Nachhaltigkeit eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die im Minimum 80% erneuerbare Energien nutzt.

Energiesstandard

² Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standard zu realisieren und zu zertifizieren.

Abfallentsorgung

³ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Die Entsorgungsinfrastrukturen (Container etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind grundsätzlich im Gebäude anzuordnen. Die Bereitstellung der Container für die Abfuhr erfolgt überwiegend Allee-seitig. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Durchleitungsrechte

⁴ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

§ 11 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.

⁸ Zur Orientierung: Bei einer Unterschreitung der Parkplatzanzahl gegenüber den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien zur Parkplatzberechnung ist § 9 Abs. 4 lit. b zu beachten.

- ² Wo die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, gestalterische Massnahmen am Gebäude, Anpassung der Nutzungsart etc.). Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle des Amtes für Raumplanung ist zu empfehlen.
- ³ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die gesetzlich erforderlichen Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie für Erschütterungen zu erbringen.

§ 12 Gefahrenbereich Störfall (Bahn)

Einschränkung der Nutzung

- ¹ Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung sind unzulässig (Kindertagesstätte, Altersheim, Gefängnis etc.).

Massnahmen

- ² Folgende Störfallmassnahmen sind umzusetzen:
- a) Die Wohnungen sind über die der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erschliessen.
 - b) Die Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen.
 - c) Die Aussenluftansaugung hat auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.
 - d) Es sind nicht brennbare Fassadenmaterialien zu verwenden (Baustoff Klassifizierung RF 1).

§ 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

Allgemeines

- ¹ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.

städtebaulichen Einpassung

- ² Betreffend städtebauliche Einpassung ist dieser Nachweis mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.

Umgebungsgestaltung

- ³ Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern;
 - b) Lage und Ausgestaltung des revitalisierten Orisbachs mit seinem Gewässerraum;
 - c) Detailabgrenzung und Gestaltung der verschiedenen Aussenraumtypen inkl. Art und Standort von Bepflanzungen;
 - d) Lage und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, der Brücken, sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen und Velowege, inkl. deren Beleuchtung;
 - e) Koordination von Langsamverkehr und motorisiertem Verkehr auf der Brücke über den Orisbach.
 - f) Lage von Gebäudezugängen und Notfallzufahrten;

		g) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Klein- und Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
		h) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.)
		i) Gewährleistung rückwärtige Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse
<i>Naturnahe Aussenraumgestaltung</i>	4	Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung ist eine Zertifizierung vorzunehmen ⁹ .
<i>Kommissionen</i>	5	Zur fachlichen Beurteilung kann der Stadtrat die zuständigen kommunalen Kommissionen des Stadtrats ¹⁰ beiziehen. Der Kontakt mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege ist frühzeitig aufzunehmen.

§ 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

<i>Realisierungsvorgehen</i>	1	Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in enger Koordination mit der Stadt Liestal und dem Tiefbauamt Basel-Landschaft zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Aussenraumgestaltung (Postplatz, Poststrasse, Allee), das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt des Orisbachs, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (Koordination mit den Baustellen 4-Spurausbau SBB, Quartierplanüberbauungen Bahnhof Corso und Lüdin-Areal, Kantonsgericht) und die Bauzeiten.
<i>Etappierung</i>	2	Die Realisierung von Neubauten in den Baubereichen A ₁₊₂ sowie B ₁ ist zwingend mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts des Orisbachs verbunden ¹¹ . Ansonsten sind Etappierungen zulässig.
<i>Parzellierung</i>	3	Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.
<i>Quartierplan-Vertrag Dienstbarkeitsvertrag</i>	4	Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.

§ 15 Ausnahmen und Abweichungen

<i>Ausnahmen</i>	1	In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
------------------	---	--

zur Orientierung:

⁹ z.B. Zertifikat Stiftung Natur und Wirtschaft

¹⁰ Gestützt auf § 34a Teilzonenreglement Zentrum bzw. § 38 Zonenreglement Landschaft, werden die kommunale Stadtbaukommission sowie die Landschaftskommission das Bauprojekt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beurteilen.

¹¹ Grundlage:

Kissling + Zbinden AG (26.03.2015): Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach – Postdurchlass bis Mündung in die Ergolz – Vorprojekt – Situationsplan und Technischer Bericht.

Kissling + Zbinden AG (07.01.2019): Quartierplan am Orisbach – Prüfung Hydraulik / Wasserbau Vorprojekt.

-
- | | | |
|------------------------------------|--------------|--|
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | ² | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | ³ | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 16 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--------------------------------------|--------------|---|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ¹ | Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ² | Die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | ³ | Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für folgende Planungsinstrumente:
<ul style="list-style-type: none">a) die Teilzonenvorschriften Zentrum,b) die bestehende Strassenbaulinie Poststrasse, soweit innerhalb des Quartierplan-Perimeters,c) die Gewässerbaulinie in der Allee undd) die Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle Nr. 7364. |

Beschlüsse und Genehmigung**Stadt Liestal**

Beschluss des Stadtrates:	xxx
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. xx	xxx
Auflagefrist:	xxx

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

*Daniel Spinner*

Der Stadtverwalter:

*Marcel Meichtry***KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber





Quartierplanung "am Orisbach"
Quartierplan

Situation und Schnitte 1 : 500

Beschlussfassung
1 September 2022

Beschluss des Stadtrates: XXX
 Beschluss des Einwohnerrates: XXX
 Referendumst: XXX
 Ueberabstimmung: XXX
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. XXX
 Planaufgabe: XXX

Namens des Stadtrates: Der Stadtpräsident
 Der Stadtpräsident: Der Stadtpräsident

Daniel Spänker Marcel Merchty

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

Der Landschaftsleiter:

SR	Stadt + Kugel	1	1	1	1	1	1	1	1
	Ingénieur + Funktion AG	1	1	1	1	1	1	1	1
	Verkehrsamt St. Gallen	1	1	1	1	1	1	1	1
	M19 Luzern M19 54 30	1	1	1	1	1	1	1	1

Situation



Schnitte

Legende

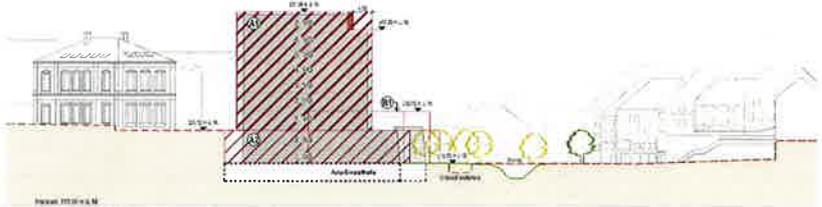
Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplanung 'am Orisbach'
- Baubereiche für Hauptbauten
- maximale Gebäudehöhe (in m + M), maximale Anzahl Vollgeschosse bzw. Sockergeschosse
- Rückstufung Gebäude ab Höhe 20 m + M
- Platzbereich Niveau Bahnhof / Platzbereich oberhalb Orisbachstamm
- Bereich für Bekleidung und Bekleidung Sozialgeschosse Legenschaft Podestasse 1
- Platzbereich Niveau Allee
- Verkehrsfläche
- Anordnungsbereich Brücke
- Grün- und Freifläche
- Gewässerstamm
- Bäume Allee
- Strassenbauzone gem. § 87 Abs. 1 lit. a BSG
- Bäume für Sockel (Baubereich A)
- öffentliche Fusswegverbindungen
- Velos erlaubt
- Zu- und Wegfahrts Einweisschild
- öffentlicher L&L Einweisschild
- Bereich für optionale Besucherparkierung Baubereich A
- Bereich für optionale öffentliche Parkierung (Anordnung in Abstimmung mit Brückenprojekt)
- Bereich für Anlieferung
- Bereich für Veloparkierung
- Gefahrenzone Überschwemmung (genügte Gefährdung)
- Gefahrenbereich Stollst (Bahn)

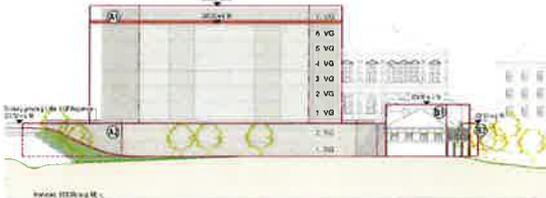
Orientierender Planinhalt

- Bauten ausserhalb QP / bestehende Bauten innerhalb QP
- bestehende Klein- oder Anbauten (Bestandsgarage)
- abzubauende Bauten
- Neubauten gemäss Baugebungsplan
- Terrassenfläche Substanz
- bestehende Terrassenstufe
- neue Terrassenstufe
- Höhenlinien
- Gelände des revidierten Orisbachs
- Orisbach offen ausserhalb QP (Orisbach)
- bestehender Verlauf Orisbach
- Stellflächen Feuerwehr (Tandemfahrzeug / Autodrehsitz Grösscher)
- öffentlicher L&L
- Zusätzlicher Planung (Bäume und Baumgruppen (Lage variabel))
- Bäume Allee (Anordnung in Abstimmung mit Brückenprojekt)
- architektonische Schutzzone
- kantonale Winderwegverbindung
- neue Lage Dampf Heurweg-Demonstr / Verkehrsboten (Lage variabel)
- bestehende Zufahrten (Bestandsgarage)
- Verkehrsfläche (Anordnung in Abstimmung mit Brückenprojekt)
- Bezeichnung Schnittlage

Schnitt A-A



Ansicht B-B



Planinformationen ausserhalb des Quartierplan Parameters haben lediglich orientierenden Charakter

