



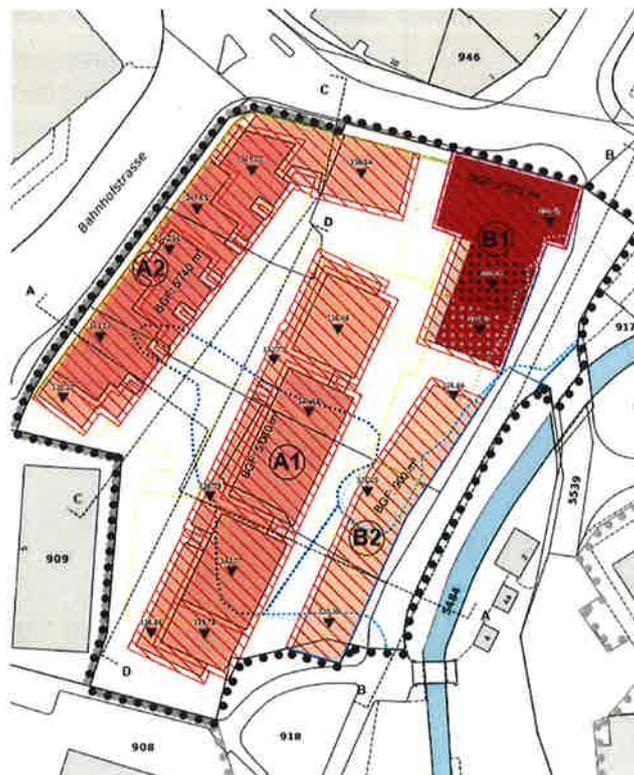
Quartierplanung «Lüdin»

Kurzinformation

Quartierplan «Lüdin»: Das neue Vorstadtquartier - mit einer öffentlichen Querverbindung von der Altstadt zum Bahnhofplatz

Zusammen mit der spezifischen Identität des «Vorstadtensembles» und der Gestaltung der Freiräume im Stadt-Kontext entsteht eine Bebauung, welche der gegenüberliegenden Altstadt auf Augenhöhe begegnet und gleichzeitig den Übergang zu den Grossbauten im Bahnhofgebiet herstellt. Die grosszügige öffentliche Durchwegung ist eine deutliche Aufwertung für die Verbindung zw. Bahnhof – Allee – Altstadt. Das «Lüdin Gebäude» bleibt als Zeuge der fünfziger Jahre in einem Ensemble von Vorstadtgebäuden bestehen. Es entsteht ein lebendiges Vorstadtquartier mit bewusst unterschiedlichen Architektursprachen.

Es wird eine Unterniveaugarage mit 190 PP geplant. Davon beabsichtigt die Stadt Liestal 80 PP für den öffentlichen Bedarf zu beanspruchen. Ein öffentlicher Lift ermöglicht zudem den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt.





Quartierplanung «Lüdin»

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. Dezember 2021 – 28. Januar 2022 statt. Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Die kantonale Vorprüfung wurde vom 27. Oktober 2021 – 24. März 2022 durchgeführt.

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung «Lüdin», bestehend aus:

- Quartierplanreglement vom 24.08.2022
- Quartierplan, Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Aussenraum und Schnitte 1:500 vom 24.08.2022

Liestal, 6. September 2022

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Quartierplan «Lüdin»: Das neue Vorstadtquartier - mit einer öffentlichen Querverbindung von der Altstadt zum Bahnhofplatz

Zusammen mit der spezifischen Identität des «Vorstadtensembles» und der Gestaltung der Freiräume im Stadt-Kontext entsteht eine Bebauung, welche der gegenüberliegenden Altstadt auf Augenhöhe begegnet und gleichzeitig den Übergang zu den Grossbauten im Bahnhofgebiet herstellt. Die grosszügige öffentliche Durchwegung ist eine deutliche Aufwertung für die Verbindung zw. Bahnhof – Allee – Altstadt. Das «Lüdin Gebäude» bleibt als Zeuge der fünfziger Jahre in einem Ensemble von Vorstadtgebäuden bestehen. Es entsteht ein lebendiges Vorstadtquartier mit bewusst unterschiedlichen Architektursprachen.

Es wird eine Unterniveaugarage mit 190 PP geplant. Davon beabsichtigt die Stadt Liestal 80 PP für den öffentlichen Bedarf zu beanspruchen. Ein öffentlicher Lift ermöglicht zudem den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt.

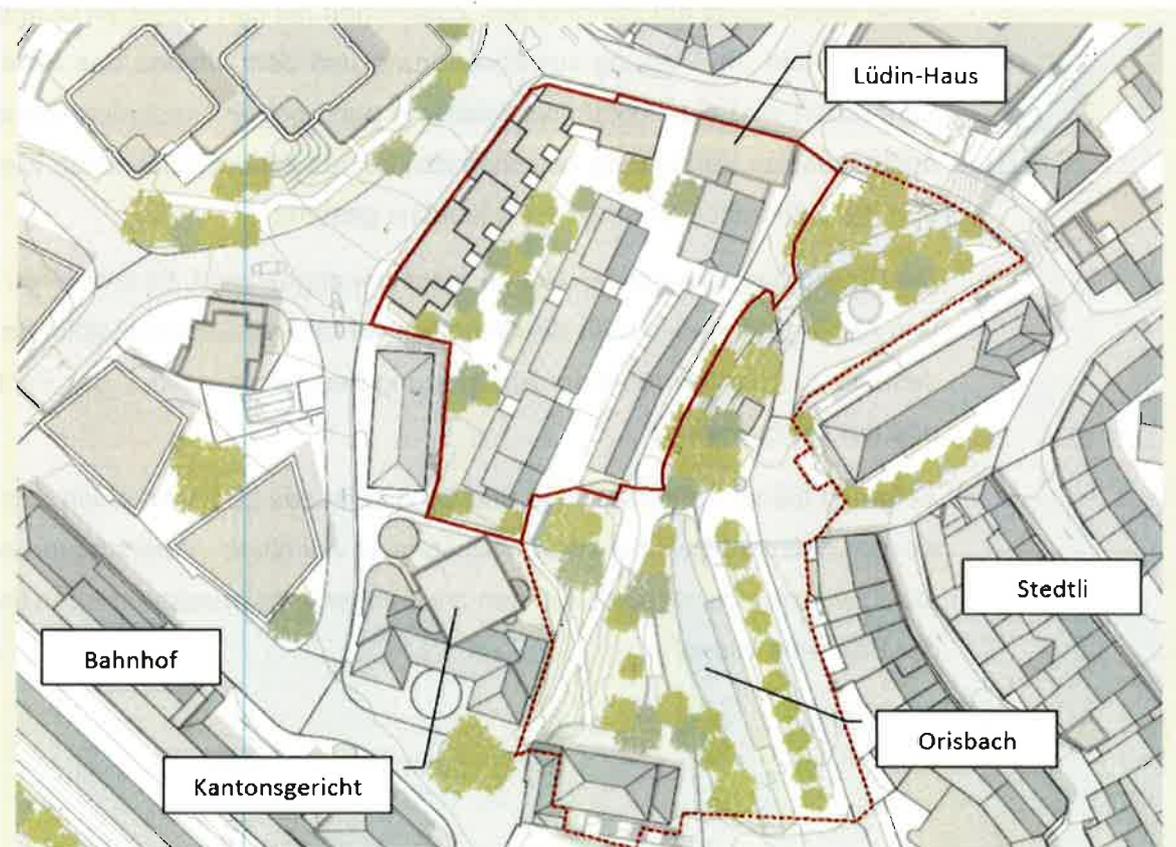


Abb 1. QP Lüdin (rot) und Betrachtungssperimeter (rot gestrichelt)
(SGGK, Steib Gmür Gschwentner Kyburz Partner AG 2021)

Ausgangslage

Das Lüdin-Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurden seit 2014 einige qualitätssichernde Verfahren durchgeführt (Bebauungs- und Nutzungsstudie, Workshop-Verfahren mit städtebaulichem Richtprojekt und schliesslich ein Architekturwettbewerb). Das Siegerprojekt «Altstadtblick» baut auf dem städtebaulichem Richtprojekt auf, welches eine dreizeilige Bebauung vorsieht, wobei die westliche und die mittlere Zeile im Norden miteinander verbunden sind. Zusammen mit dem Lüdin-Haus, welches erhalten bleibt, sieht das Siegerprojekt vier Bauten vor, welche ein Ensemble bilden. Dieses bewahrt dem Ort den bekannten Auftakt, lässt die Stimmung des Industrieareals weiterleben und macht die geschichtliche Entwicklung des Vorstadtquartiers lesbar. Auf der Basis des Siegerprojektes «Altstadtblick» wird das Quartierplanverfahren durchgeführt. Die Überarbeitung des Siegerprojektes liegt als solide Basis für die Ausarbeitung der Quartierplanung vor.

Umgebung und Abstimmung mit anderen laufenden Planungen

Das Bahnhofsgebiet befindet sich seit einigen Jahren in einer starken Transformation. Die Quartierplanung Lüdin gliedert sich als Verbindung zwischen Bahnhof und dem Stedtli in diese Entwicklung am Bahnhof ein. Zusammen mit den Projekten Quartierplanung «Am Orisbach» und die Planung zur Erweiterung und dem Umbau des Kantonsgerichts Basellandschaft wird die Bahnhofsentwicklung auch gegen Nordosten weitergetrieben. Die bis anhin mässige Verbindung zwischen den beiden zentralen Gebieten wird stark aufgewertet und die Grünachse entlang des Orisbachs gestärkt.

Die Entwicklung des ganzen Gebiets wird klar abgestimmt. Es entstehen wichtige Synergien und Abhängigkeiten, die für die Öffentlichkeit und die Lebensqualität sehr wichtig sind und deshalb zu koordinieren sind: Abstimmung des Aussenraums, der Perimeter-Übergängen und der Durchwegung.

Aufgrund seiner zentralen Lage und Grösse ist das Lüdin-Areal ein Schlüssel-Areal für die weitere Stadtentwicklung. Das neugeplante vielfältige „Vorstadtquartier“ wird das Bindeglied zwischen der Altstadt und den zukünftigen grossmassstäblichen Bebauungen entlang der Bahnlinie bilden.

Das Hauptaugenmerk wurde auf die Behandlung des Stadtraums, die Attraktivität der Strassen- und Freiräume, das Begrünungskonzept sowie die Durchwegung des Quartiers als attraktive Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhofquartier sowie der Umgang mit der Bausubstanz gelegt.



Abb 2. Entwicklungsgebiet Bahnhof: QP Bahnhofsareal I (hellgrün), QP Bahnhofsareal II (dunkelgrün), QP Bahnhofcorso (gelb), QP Am Orisbach (blau), Entwicklung Kantonsgericht (rot), QP Lüdin (dunkelgrau) (Jermann AG 2022)

Städtebau - unterschiedliche Architektursprachen

Das Lüdin-Areal soll nicht als eine „Gesamtüberbauung“ (homogene Grossform), sondern als „Vorstadtquartier“, das mit unterschiedlichen architektonischen Haltungen zu einem neuen Ganzen zusammengefügt wird, in Erscheinung treten. Das Areal befindet sich im Spannungsfeld zwischen den stark befahrenen Strassen im Westen und Norden und der pittoresken Lage am Orisbach in direkter Nachbarschaft zur Altstadt.

Entlang der Strassen (Bahnhof- und Rheinstrasse) fasst eine städtisch anmutende Randbebauung bis zu max. 6 Vollgeschosse den Stadtraum und schützt den rückwärtigen Raum vor den Lärmemissionen. Im Zentrum des Areals erhebt sich ein horizontal und vertikal rhythmisierter Längsbau, dessen Architektursprache an die industrielle Vergangenheit des Areals erinnert.

Die Gliederung und Staffelung der Baukörper erlauben eine präzise und sanfte Einbettung der Häuser in das anspruchsvolle Terrain.

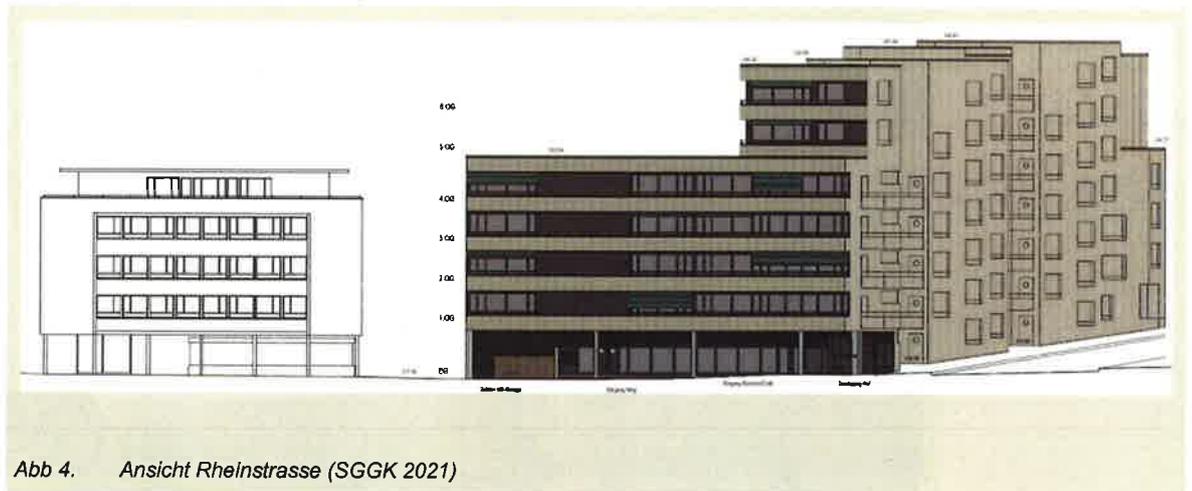
Die Freiräume, die als räumliches „Bindemittel“ den Zusammenhalt der Überbauung festigen, erhalten eine ruhige und natürlich wirkende Topografie.

Die Integration der bestehenden Bauten an der Schützenstrasse in die städtebauliche Konzeption der Überbauung ist ein Kernthema des Projekts. Dafür wird ein niedriges Atelierhaus hinzugefügt. Dieses eignet sich Elemente der Architektursprache der Bestandesbauten am Orisbach an, ergänzt diese und festigt sie. Die geringe Höhe des Atelierhauses verbessert die Belichtungssituation der Gasse und der angrenzenden Gebäude.



Abb 3. Modell: Blick von Norden (SGGK 2021)

Eine ebenso grosse Vielfalt wie bei der Volumetrie zeigt sich auch bei den Wohnungen. Das Haus in der Mitte beinhaltet klassische Geschosswohnungen, während das Atelierhaus am Orisbach Atelierwohnungen beherbergt, die direkt von der Gasse und der Schützenstrasse erschlossen sind und den öffentlichen Raum adressieren und beleben.



Acht Treppenhäuser erschliessen zudem effizient die 135 Wohnungen. Über die Lage der Treppenhäuser ergibt sich auch die logische Adressierung: Alle Hauseingänge liegen an den öffentlichen Strassen- und Gassenräumen. Der öffentliche Erdgeschossdurchgang im Norden eröffnet zudem ab der Kantonalbank-Kreuzung eine direkte Anbindung an den zukünftig aufgewerteten Grünraum des Orisbachs sowie der Allee und verknüpft ideal die zahlreichen Arbeitsplätze entlang der Rheinstrasse mit der wichtigen zentralen Grünanlage Liestals.

Der Altstadt zugewandt entsteht eine räumlich gestaffelte Ansicht mit einem Vorder- und Mittelgrund, der mit der Altstadt kommuniziert und den Rahmen zum Naturraum des Orisbaches bildet. Die Materialisierung orientiert sich an der Architektursprache der einzelnen Häuser. Es entsteht eine Vielfalt in der Einheit, die den Bogen zur Geschichte des Ortes schlägt.



Abb 5. Blick von der Altstadt (SGGK 2021)

Aussenraum, Freiräume und Verbindungen

Die räumliche Lage umgeben vom Bahnhof, dem Kantonsgericht, der Altstadt und den angrenzenden Stadtgebieten erhöhen den Anspruch einer überzeugenden Freiraumstruktur, deren Öffentlichkeitsgrade fein abgestimmt wird. Diese Prämissen führen zu einer massstäblichen Zurückhaltung der Altstadt gegenüber und unter Berücksichtigung der abfallenden Topografie zu einer fein austarierten Staffelung der Bauvolumen.

Die Freiräume sind grundsätzlich in zwei bestimmten Typologien geplant: Der öffentliche, urban angelegte Gassenraum im Osten, der als Hauptverbindung für den Fuss- und untergeordnet für den Veloverkehr zwischen Bahnhof und Stedtli dient und der halböffentliche, durchgrünte Wohnhof im Westen. Der öffentliche Erdgeschossdurchgang im Norden eröffnet zudem ab der Kantonalbank-Kreuzung einen direkten Zugang zu einem zentralen Platz und die direkte Anbindung an der Allee. Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen, so auch ein direkter Fussweg von der Allee über das Areal des Gerichts zum Bahnhof, werden im Quartierplan verbindlich ausgeschieden und sichergestellt.

Um möglichst direkt und attraktiv von den öffentlichen Parkplätzen ins Stedtli zu gelangen, ist zudem ein Ausgang (inkl. Lift für den barrierefreien Zugang) von der Autoeinstellhalle in der Nähe des heutigen Orisbachbrüggli geplant.

Eine naturnahe Vegetationsstruktur mit hoher Biodiversität und die geringe Versiegelung der Oberflächen lassen die Retention und Versickerung des Meteorwassers zu. Im bewegten Gassenraum mit eingefügten Gartenhöfen ist eine offene Natursteinpflasterung vorgesehen. Der Charakter dieses verbindenden Stadtraumes stärkt den Gedanken der atmosphärischen Aufwertung des innerstädtischen Kerngebiets und dient zusammen mit den äusseren Strassenzügen der Adressierung aller Bauten.



Abb 6. Umgebungsplan (NIPKOW Landschaftsarchitektur AG 2022)

2. Quartierplan «Lüdin»: 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 Planung

Der Quartierplan Lüdin bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- *Realisierung einer quatiervetraglichen, städtebaulich zusammenhängenden und gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität*
- *Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage zwischen Altstadt und Bahnhofareal, der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft*
- *Optimale, mit den angrenzenden Planungen koordinierte Erschliessung und Durchwegung*
- *Förderung der Biodiversität, ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung*
- *Schaffung qualitativvoller Aussenraumflächen*
- *Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens*
- *Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise*

Qualitätssicherung

§3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch guter, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Für die städtebauliche Einpassung ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) richtungsweisend.

Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat die Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Projekt ist in vier Baubereiche unterteilt: A1, A2, B1 und B2.

A1: Mittlere Gebäudeziele

A2: Randbebauung an der Bahnhofstrasse (und teils Rheinstrasse) als Lärmschutz mit

Laubengangerschliessung

B1: Lüdin-Haus, erhaltenswert und bestehend

B2: Atelierhaus am Orisbach

§4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF) frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen.

Die maximalen 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 der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die verbindlichen Höhenkoten sind im Quartierplan dargestellt.

Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Materialisierung der Fassaden (inkl. Wärmedämmung) der Haupt- und Nebenbauten muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen.

Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein Mitspracherecht. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Gebäudehülle sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.² Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) gemäss § 3 Abs. 2 richtungweisend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten

§5 Art und Mass der Nutzung

Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 14'090 m².

Aussenraum

§6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» abzustimmen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Bezüglich Art, Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) bzw. das dazugehörige Aussenraumkonzept der NIPKOW

Landschaftsarchitekten AG richtungsweisend. Die Art, die Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 6 aufzuzeigen. Im Quartierplanperimeter müssen mindestens 15 kronenbildende Bäume gepflanzt werden. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den sogenannten Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Auf mindestens 20 % des Quartierplanperimeters sind ökologische Massnahmen zu realisieren.

An dafür geeigneten Standorten sind Nisthilfen für Mauersegler, Schlafquartiere für Fledermäuse und Wildbienenhotels anzubringen.

Die Aussenraumgestaltung hat hinsichtlich Massnahmen zur Förderung der Biodiversität die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards (Biodiversität) einzuhalten.

Es muss ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden sein. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mind. 1.0 m in einem Durchmesser von mind. 3.5 m aufweisen. Die Böden des Aussenraums sind mit durchlässigen Belägen vorzusehen. Wo und falls dies nicht möglich sein sollte, muss einen Nachweis erbracht werden.

Der im Quartierplan dargestellte öffentlich zugängliche Sitzplatz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Der Sitzplatz sowie die Erschliessungsflächen für Fuss- und Veloverkehr sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen

Der im Quartierplan festgelegte halböffentliche Aussenraum dient der quartierinternen Durchgrünung und kann in beschränktem Mass durch die Nutzer der Erdgeschosse genutzt werden. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Der Aussenraum ist gem. § 6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.

Der im Quartierplan festgelegte private Aussenraum dient den Nutzern des Baubereichs B2 als private Aussenraumflächen. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Die Ein- und Ausgänge der Gebäude in Baufeld B2 sowie der Einstellhalle werden ebenfalls über den privaten Aussenraum erschlossen. Der Aussenraum ist, wo nicht einem Zugang dienend, gem. §6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.

Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

Aussenraumbelichtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen

anzupassen.5 Die Aussenraumbelichtung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit dem Bereich Tiefbau der Stadt Liestal abzusprechen.

Verkehr, Parkierung

§7 Erschliessung und Parkierung

Die Herleitung des Parkplatzbedarfs und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen zur Erschliessung sind im Begleitbericht, in den Verkehrsgutachten von TEAMverkehr.zug ag (Mobilitätskonzept und Variantenvergleich) sowie in der durchgeführten Interessenabwägung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle detailliert dargelegt.

Erschliessungsvarianten der Autoeinstellhalle

Die Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan festgelegten Erschliessungsflächen sowie über die im südlichen Teil als «Wohnstrasse» gestaltete Schützenstrasse.

Die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist am nördlichen Ende des Areals an der Rheinstrasse geplant und so im Quartierplan festgelegt. Diese Lage wurde in Übereinstimmung mit entwickelten Verkehrskonzept für das Stadtzentrum, das die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Allee durch Verringerung Verkehrs anstrebt, gewählt. Das kantonale Tiefbauamt und die Polizei haben sich aus verschiedenen Gründen gegen eine Erschliessung von der Rheinstrasse ausgesprochen. Grundsatzüberlegungen zur Strassenhierarchie sprechen dafür, Erschliessungen wenn immer möglich über kommunale Erschliessungsstrassen zu planen. Auf Grundlage des *Variantevergleichs Erschliessung* sowie der *Interessensabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle* (vgl. Beilage) wird im Quartierplan neben der Erschliessung der Einstellhalle über die Rheinstrasse auch die Variante 3 (vgl. *Variantevergleich*, im Quartierplan «Einfahrt Einstellhalle Variante») öffentlich-rechtlich festgelegt. Diese Variante sieht die Einstellhalleneinfahrt an der Schützenstrasse vor, wohingegen die Ausfahrt auf die Rheinstrasse ausgerichtet ist.

Es ist vorgesehen die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) der Einstellhalle über die Rheinstrasse umzusetzen. Die Variante mit der Einfahrt über die Schützenstrasse wird als Variante umgesetzt, falls die Einfahrt über die Rheinstrasse aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigungsfähig wäre.

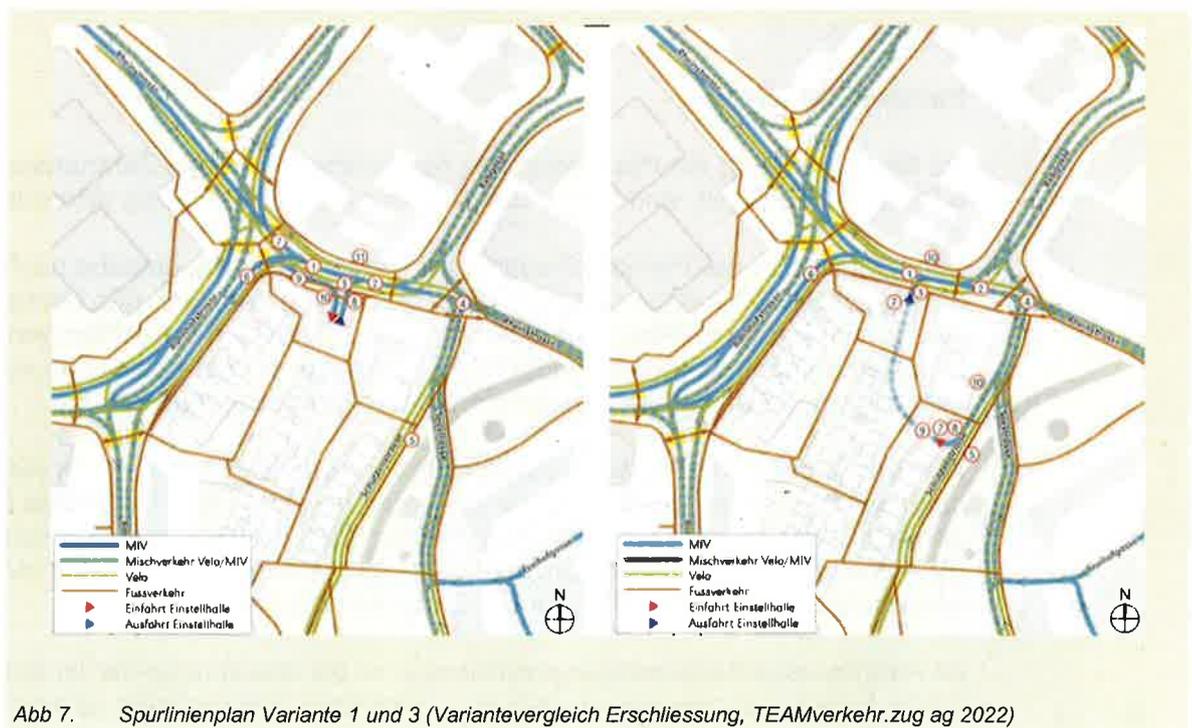


Abb 7. Spurlinienplan Variante 1 und 3 (Variantevergleich Erschliessung, TEAMverkehr.zug ag 2022)

Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.

Schützenstrasse («Verbindungsstrasse»)

Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient von der Rheinstrasse bis zur Brücke als öffentliche Verbindungsstrasse für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr.

Schützenstrasse («Wohnstrasse»)

Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient ab der Brücke in südliche Richtung als Wohnstrasse, ist durch die Öffentlichkeit nutzbar und kann in beschränktem Mass durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden.

Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)

Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude. Zusätzlich ist der motorisierte Zubringerverkehr gestattet. Die Erschliessungsfläche dient zudem als Notfallzufahrt.

Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)

Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude.

Öffentlich zugängliche Verbindungsachse

Die im Quartierplan dargestellten öffentlich zugänglichen Verbindungsachsen sind für die jeweiligen Verkehrsarten (Fussverkehr oder Fuss- und Veloverkehr) grundsätzlich öffentlich zugänglich.

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 Mobilitätskonzept «Lüdin-Areal» von TEAMverkehr.zug ag, dargelegt. Im Quartierplan wird folgendes festgelegt:

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Für die Anzahl Abstellplätze für Autos gilt gem. Mobilitätskonzept Lüdin-Areal ein Reduktionsfaktor von 0.6 (60 %) für die Wohnnutzung bzw. 0.5 (50 %) für die Gewerbenutzung.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Anwendung der im Mobilitätskonzept Lüdin-Areal beschriebenen verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen.

Öffentliche Parkplätze

Zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucherparkplätzen sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle in Absprache mit der Stadt Liestal öffentliche Parkplätze zu realisieren. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze und deren Finanzierung sind im Quartierplanvertrag zu regeln. Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind technisch so zu gestalten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden können.

Velounterständen

Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen.

Parkierung für Motorräder / Roller und Velos

Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos. Es sind Parkierungsfelder für Motorräder / Roller zu schaffen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Das Quartierplanareal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es liegt ca. 100 m bzw. zwei Gehminuten vom Bahnhof Liestal entfernt und somit in unmittelbarer Nähe zu den Zügen nach Basel und ins Mittelland. Am Bahnhof halten die Stadtbuslinien und die Linien des regionalen Busverkehrs.

Energie

§8 Ver- und Entsorgung

Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung muss eine positive Vorprüfung durch die Minergie-Zertifizierungsstelle beider Basel vorliegen. Diese Dokumente sind mit dem Baugesuch bei der Stadt Liestal einzureichen.

Neubauten haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Der Energiestandard gilt nicht für die Bestandesbauten.

Lärm

§9 Lärmschutz

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» werden die Gefährdungen durch Überschwemmung in den Quartierplanvorschriften und somit in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt. Zur Vorbeugung von Überschwemmungen sind neben den geplanten wasserbaulichen Massnahmen seitens des Kantons Terrainerhöhungen im Bereich der dem Orisbach zugewandten Seite geplant. Im Quartierplanreglement sind die jeweiligen

Anforderungen an das Baugesuchsverfahren betreffend Umgang mit der Überschwemmungsgefährdung wie folgt reglementiert:

§10 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse Störfall

Gefahrenzone Überschwemmung

Die erhebliche Gefährdung ist mit der Bebauung durch geeignete Mittel derart zu reduzieren, dass der Schutz von Bauten und Anlagen vor Überschwemmung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Reduktion auf geringe oder mittlere Gefährdung). Als geeignete Mittel gelten Geländeauffüllungen, eine angepasste Bebauung (EG mind. auf Niveau des umliegend bestehenden, geringer gefährdeten Terrains) oder sinngemässe Mittel.

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzonen ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Starkregenereignisse

Gebäude und haustechnische Anlagen sind unterhalb der massgebenden Schutzhöhe so zu bauen, dass sie von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Abflusshöhe orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Überschwemmungen bei Starkregenereignisse genügen.

3. Massnahmen / Termine

Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	3. Quartal 2021
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	10. Dezember 2021 – 28. Januar 2022
Kantonale Vorprüfung	4. Quartal 2021 / 1. Quartal 2022
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	2./3. Quartal 2022
Stadtratsbeschluss	06.09.2022

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2022
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	3. Quartal 2023

Realisierung

Frühester Baustart zur Realisierung der Überbauung	Ab 2024
--	---------

4. Finanzierung

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. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Quartierplanreglement vom 24.08.2022
- Quartierplan, Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Aussenraum und Schnitte 1:500 vom 24.08.2022

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Planungsbericht vom 24.08.2022 gemäss §39 RBG
- Mitwirkungsbericht vom 4. Mai 2022
- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 24.08.2022
- Mobilitätskonzept «Lüdin Areal» vom 1. April 2022
- Varianten Vergleich Erschliessung «Lüdin Areal» vom 19. August 2022
- Interessenabwägung Zufahrt Autoeinstellhalle vom 11. August 2022
- Lärmschutznachweis vom 23. August 2022
- Credit Suisse Asset Management, *greenproperty*

Unterlagen auf der Homepage:

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

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanreglement

Quartierplanung Lüdin

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00059

Datum
24. August 2022

Impressum

Auftraggeber First Site Invest AG
Centralbahnplatz 12
4051 Basel

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1

4144 Arlesheim

info@jermann-ag.ch

+41 61 709 93 93

www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer
Joël Suhr

Inhalt

Erlass	4
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	5
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	5
§ 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	6
§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
§ 5 Art und Mass der Nutzung	8
§ 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
§ 7 Erschliessung und Parkierung	11
§ 8 Ver- und Entsorgung	12
§ 9 Lärmschutz	13
§ 10 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse	13
§ 11 Realisierung, Quartierplanvertrag	14
§ 12 Ausnahmen	14
§ 13 Schlussbestimmungen	15
Beschlussfassung	16

Erlass

Beschluss

- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 - 7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Lüdin Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte» im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck* 1 Der Quartierplan Lüdin bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden und gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage zwischen Altstadt und Bahnhofareal, der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - Optimale, mit den angrenzenden Planungen koordinierte Erschliessung und Durchwegung
 - Förderung der Biodiversität, ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Lüdin-Pärkli, Teile der Allee) und ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die die Gestaltung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

§ 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Städtebauliche Einpassung</i> | 1 | Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch guter, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Wettbewerbsprojekt</i> | 2 | Für die städtebauliche Einpassung ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadt-blick) richtungsweisend. |
| <i>Umsetzung im Baugesuchsverfahren</i> | 3 | Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat die Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht. |

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- | | | |
|------------------------|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 4 Abs. 9. |
| <i>Anordnung</i> | 2 | Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF) frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen. ¹ |
| <i>Baulinien</i> | 3 | Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. In Abweichung dazu darf das Dach beim Baubereich B2 die kommunale Strassenbaulinie um bis zu 1.5 m überragen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. |
| <i>Gebäudehülle</i> | 5 | Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Materialisierung der Fassaden (inkl. Wärmedämmung) der Haupt- und Nebengebäuden muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. |

¹ Kommentar: Sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes regeln erfolgt die freie Anordnung der Bauten vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV sowie unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 und 2 betreffend städtebauliche Einpassung und des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts.

Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein Mitspracherecht. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Gebäudehülle sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.² Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) gemäss § 3 Abs. 2 richtungswesend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

- Dachform* 6 Im Baubereich A1 sind nur Sattel- und Pultdächer, im Baubereich A2 nur Flachdächer sowie im Bereich B2 nur Satteldächer zulässig. Im Falle einer Neubebauung sind im Baubereich B1 nur Satteldächer zulässig. Beim erhaltenswerten Gebäude richtet sich die Dachform nach § 4 Abs. 11. Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) ist dabei gemäss § 3 Abs. 2 richtungswesend. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Klein- und Anbauten gemäss § 4 Abs. 9.
- Dachaufbauten* 7 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von § 3 besonders zu achten³. Monoblöcke sind in den Gebäuden unterzubringen.
- Klein- und Anbauten* 8 Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m² wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Träfohäuschen und dergleichen, sind in den halböffentlichen und privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten die Einpassungskriterien gem. § 3 Abs. 1 betreffend städtebauliche Einpassung.
Klein- und Anbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe von 2.5 m nicht überschreiten.
- Unterirdische Bauten und Bauteile* 9 Unterirdische Bauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume sowie Lager- und Abstellräume etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung einen Bestandteil der Aussenraumgestaltung darstellen.
Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Kote von 308 m ü. M. nicht unterschreiten.
- Schützenswertes Gebäude* 10 Diesem Gebäude kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbilds ein hoher Stellenwert zu. Es ist deshalb zu erhalten und zu schützen. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Inneren sind bauliche

² Kommentar: Weitergehende Regulierungen zu Materialien und Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile werden im Quartierplanvertrag privatrechtlich vereinbart.

³ Kommentar: Weitergehende Regulierungen zur Platzierung von technisch bedingten Dachaufbauten werden im Quartierplanvertrag privatrechtlich vereinbart.

Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Erhaltenswertes Gebäude</i> | 11 Dieses Gebäude ist für das geschichtliche Verständnis des Ortes von Bedeutung und zu erhalten. Insbesondere sind die Fassaden, die Deckenbalken, der Gewölbekeller und die Dachkonstruktion zu erhalten. Ansonsten kann das Gebäude im Inneren umgebaut werden. |
| <i>Gebäude mit Situationswert</i> | 12 Dieses Gebäude hat als Teil der Zeile vor allem eine raumbildende Funktion. Bei einer allfälligen Renovation oder einem Umbau hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen. Ein allfälliger Ersatzneubau hat sich volumetrisch und architektonisch gut in die Zeile einzufügen. |

§ 5 Art und Mass der Nutzung

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 14'090 m ² . |
| <i>Definition BGF</i> | 3 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. |
| <i>Ausnahmen von der BGF</i> | 4 Nicht angerechnet werden <ol style="list-style-type: none"> a. Untergeschoss:
Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen. b. Sockelgeschoss:
Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können. c. Dachgeschoss:
Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt. d. Generell:
Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;
eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 8;
Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden. e. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden. |
| <i>Behindertengerechte Bauweise</i> | 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise). |

- Nutzungsverschiebungen* 6 Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind bis zu 5 % der BGF des jeweiligen Baubereichs möglich. Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

§ 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Die Aussenraumgestaltung ist mit der angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» abzustimmen.
- Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- Bäume und Hecken* 2 Bezüglich Art, Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG (Projekt Altstadtblick) bzw. das dazugehörige Aussenraumkonzept der NIP-KOW Landschaftsarchitekten AG richtungweisend. Die Art, die Lage sowie die Anzahl der Bäume und Hecken ist im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 6 aufzuzeigen. Im Quartierplanperimeter müssen mindestens 15 kronenbildende Bäume gepflanzt werden. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den sogenannten Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Ökologische Massnahmen* 3 Auf mindestens 20 % des Quartierplanperimeters sind ökologische Massnahmen zu realisieren.
- Als ökologische Massnahmen gelten:
- ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, artenreiche Hecken (z.B. Wildhecken), Ruderalbepflanzungen zu 100 %
 - extensive Dachbegrünung nach ökologischen Kriterien modelliert mit natürlichem Substrat und Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.), Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
 - Mittel- und grosskronige Bäume zu 10 m² pro Baum
 - Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- 4 An dafür geeigneten Standorten sind Nisthilfen für Mauersegler, Schlafquartiere für Fledermäuse und Wildbienenhotels anzubringen.
- 5 Die Aussenraumgestaltung hat hinsichtlich Massnahmen zur Förderung der Biodiversität die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards (Biodiversität) einzuhalten.
- Bodenbedeckung* 6 Es muss ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden sein. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mind. 1.0 m in einem Durchmesser von mind. 3.5 m aufweisen.

- Die Böden des Aussenraums sind mit durchlässigen Belägen vorzusehen. Wo und falls dies nicht möglich sein sollte, muss einen Nachweis erbracht werden.
- Öffentlich zugänglicher Sitzplatz und Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)* 7 Der im Quartierplan dargestellte öffentlich zugängliche Sitzplatz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Der Sitzplatz sowie die Erschliessungsflächen für Fuss- und Veloverkehr sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen.
- Halböffentlicher Aussenraum* 8 Der im Quartierplan festgelegte halböffentliche Aussenraum dient der quartierinternen Durchgrünung und kann in beschränktem Mass durch die Nutzer der Erdgeschosse genutzt werden. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Der Aussenraum ist gem. § 6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.
- Privater Aussenraum* 9 Der im Quartierplan festgelegte private Aussenraum dient den Nutzern des Baubereichs B2 als private Aussenraumflächen. Einfriedungen und Abschränkungen sind nicht gestattet. Die Ein- und Ausgänge der Gebäude in Baufeld B2 sowie der Einstellhalle werden ebenfalls über den privaten Aussenraum erschlossen. Der Aussenraum ist, wo nicht einem Zugang dienend, gem. §6 Abs. 1 zu gestalten. Allfällige private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.
- Umgebungsplan* 10 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Traföhäuschen, Container etc.).
- Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Der Stadtrat wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.⁴ Der Umgebungsplan ist mit demjenigen der südlich angrenzenden Quartierplanung «Am Orisbach» zu koordinieren.
- Pflege* 11 Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
- Bemusterung und Materialisierung* 12 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Stadt Liestal die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Terraingestaltung* 13 Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

⁴ Kommentar: Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Nachweis in Form des Umgebungsplans bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Meteorwasser* 14 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.
- Änderungen* 15 Vor Ausführung von späteren Änderungen an der Umgebungsgestaltung sind bei der Stadt Liestal die notwendigen Detailunterlagen einzureichen. Diese können nur mit Zustimmung der Stadt Liestal erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Reklameeinrichtungen* 16 Bei der Anbringung von Reklameeinrichtungen gelten die Bestimmungen des kommunalen Reklamereglements der Stadt Liestal.
- Beleuchtungen* 17 Aussenraumbelichtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.⁵ Die Aussenraumbelichtung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit dem Bereich Tiefbau der Stadt Liestal abzusprechen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.
- Schützenstrasse (Verbindungsstrasse)* 2 Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient von der Rheinstrasse bis zur Brücke als öffentliche Verbindungsstrasse für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr.
- Schützenstrasse («Wohnstrasse»)* 3 Die Schützenstrasse entlang des Orisbachs dient ab der Brücke in südliche Richtung als Wohnstrasse, ist durch die Öffentlichkeit nutzbar und kann in beschränktem Mass durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden.
- Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)* 4 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude. Zusätzlich ist der motorisierte Zubringerverkehr gestattet. Die Erschliessungsfläche dient zudem als Notfallzufahrt.
- Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)* 5 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude.
- Öffentlich zugängliche Verbindungsachse* 6 Die im Quartierplan dargestellten öffentlich zugänglichen Verbindungsachsen sind für die jeweiligen Verkehrsarten (Fussverkehr oder Fuss- und Veloverkehr) grundsätzlich öffentlich zugänglich.

⁵ Kommentar: Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen gem. dieser gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden.

- | | | |
|---|----|--|
| <i>Velounterständen</i> | 7 | Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 8 | Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Für die Anzahl Abstellplätze für Autos gilt gem. Mobilitätskonzept Lüdin-Areal ein Reduktionsfaktor von 0.6 (60 %) für die Wohnnutzung bzw. 0.5 (50 %) für die Gewerbenutzung. |
| <i>Massnahmen Reduktionsfaktor</i> | 9 | Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Anwendung der im Mobilitätskonzept Lüdin-Areal beschriebenen verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen. |
| <i>Controlling und Sicherstellung</i> | 10 | Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten. |
| <i>Parkierung für Motorräder / Roller und Velos</i> | 11 | Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos. Es sind Parkierungsfelder für Motorräder / Roller zu schaffen. |
| <i>Öffentliche Parkplätze</i> | 12 | Zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucherparkplätzen sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle in Absprache mit der Stadt Liestal öffentliche Parkplätze zu realisieren. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze und deren Finanzierung sind im Quartierplanvertrag zu regeln. Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind technisch so zu gestalten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden können. |

§ 8 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| <i>Energiestandard</i> | 1 | Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung muss eine positive Vorprüfung durch die Minergie-Zertifizierungsstelle beider Basel vorliegen. Diese Dokumente sind mit dem Baugesuch bei der Stadt Liestal einzureichen. ⁶

Neubauten haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandards einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Der Energiestandard gilt nicht für die Bestandesbauten. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 2 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Stadt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 3 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt. |
| <i>Containerstandorte</i> | 4 | Containerstandorte sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind und keine Geruchsbelästigung entstehen kann. |

⁶ Kommentar: Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" und „Text-Bausteine Energie bei Quartierplanung“ vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

§ 9 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Nachweise* 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse

- Gefahrenzone Überschwemmung* 1 Die erhebliche Gefährdung ist mit der Bebauung durch geeignete Mittel derart zu reduzieren, dass der Schutz von Bauten und Anlagen vor Überschwemmung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Reduktion auf geringe oder mittlere Gefährdung). Als geeignete Mittel gelten Geländeauffüllungen, eine angepasste Bebauung (EG mind. auf Niveau des umliegend bestehenden, geringer gefährdeten Terrains) oder sinngemässe Mittel.
- 2 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzonen ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 3 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.
- 4 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
- 5 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Starkregenereignisse* 6 Gebäude und haustechnische Anlagen sind unterhalb der massgebenden Schutzhöhe so zu bauen, dass sie von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 7 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Abflusshöhe orientiert.
- 8 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit

schadunenempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

- 9 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Überschwemmungen bei Starkregenereignisse genügen.

§ 11 Realisierung, Quartierplanvertrag

- | | |
|--|--|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. |

§ 12 Ausnahmen

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Stadt Liestal der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere
Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

§ 13 Schlussbestimmungen

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wurde.
- Umsetzung* 2 Die Stadt Liestal überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussfassung

Beschluss des Stadtrates:	Namens des Stadtrates
Beschluss des Einwohnerrates:	Der Stadtpräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Stadtverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Quartierplanung Lüdin

Bebauung / Nutzung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte

1:500



Maßstab des Stadtplans Maßstab des Erschliessungsplans Höhenangabe Publikations- / Planungs- / Anstellungs-Nr. Projekt-Nr.	Name des Planes (des Stadtgebietes / des Stadtgebietes)
Nachtragssatz des Kantons Bauernverband genehmigt am Datum Nr.	Der Kantonsrat Nr.

jermann

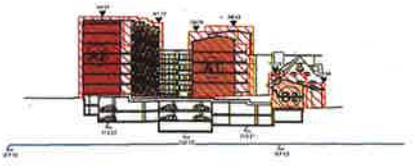
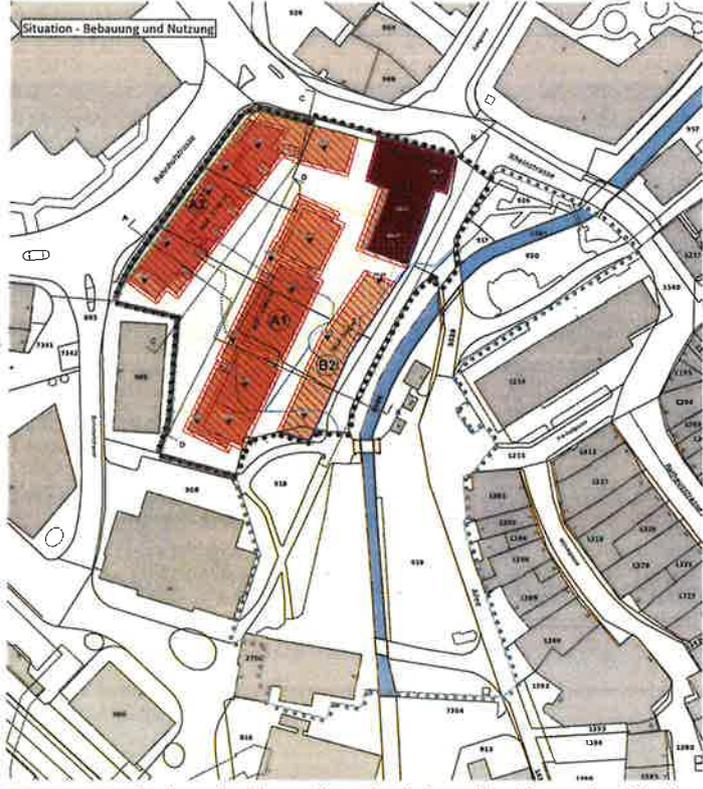
Architektur- und Ingenieurgesellschaft AG
 Hauptstrasse 100
 4100 Liestal
 Telefon: 078 811 11 11
 Fax: 078 811 11 12
 E-Mail: info@jermann.ch
 www.jermann.ch

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- Baubereich
- Maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich
- Maximale Gebäudehöhe in m ü M
- Schützenstrasse (Verbindungsstrasse)
- Schützenstrasse ("Wohnstrasse")
- Erschliessungsfläche (Zubringer, Fuss- und Veloverkehr)
- Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr)
- Öffentlich zugänglicher Sitzplatz
- Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr
- Öffentlich zugängliche Verbindungsachse Fussverkehr
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Personenzugang Einstellhalle
- Halböffentlicher Aussenraum
- Privater Aussenraum
- Schützenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Gebäude
- Gebäude mit Situationswert
- Kommunale Strassenbaulinien
- Kommunale Gestaltungsbaulinie
- Gefahrenzone Überschwemmung - erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung - mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung - geringe Gefährdung

Orientierender Inhalt

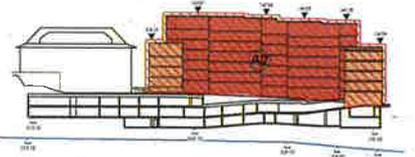
- Betrachtungssperimeter
- Schnittlinie
- Gebäudekörper mit Höhendifferenzierung (Plan-ausschnitt "Bebauung und Nutzung" / "Schnitte")
- Gebäudekörper (Plan-ausschnitt "Erschliessung und Aussenraum")
- Bestehende Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter
- Zurückzubauendes Gebäude innerhalb Quartierplanperimeter
- Personenzugang Wohnen
- Personenzugang Gewerbe
- Kantonale Strassenbaulinien (vom Kanton festzulegen)
- Orisbach
- Baum
- Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr ausserhalb Quartierplanperimeter
- Verbindungsachse Fussverkehr Trottoir und Arkaden
- Hecke
- Öffentlicher Grünraum
- Übrige Verkehrsfläche innerhalb Betrachtungsperimeter
- Kote unierirdischer Bauteile und Anlagen in m ü M.
- Kote mittlerer Grundwasserspiegel in m ü M.
- Mittlerer Grundwasserspiegel
- Perimeter QP Am Orisbach



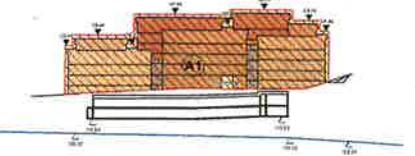
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D