



Stadt Liestal
Quartierplanung Ziegelhof

Quartierplanreglement
Entwurf 12. Oktober 2011

Raumplanung

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH · Stallenmattstrasse 8 · 4104 Oberwil

Städtebau

vehovar & jauslin
architektur

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	10
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	archäologische Schutzzone „Altstadt“	14
12	Realisierung, Quartierplanvertrag	15
13	Ausnahmen	16
14	Schlussbestimmungen	17
15	Beschlussfassung	18

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck 1 Der Quartierplan „Ziegelhof“ 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:

- Die Bebauung des Areals soll von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sein und unter besonderer Beachtung des Ortsbildes und der erhaltenswerten historischen Bausubstanz (insbesondere der Stadtmauer) erfolgen.
- Die Nutzung des Areals soll vielfältig und durchmischt sein und insbesondere Verkaufsläden mit den zugehörigen Nebennutzungen ermöglichen.
- Der symbolische Gehalt der Brauerei Ziegelhof als identitätsstiftende Institution in Liestal soll möglichst bewahrt bleiben.
- Die neue Bebauung soll die Massstäblichkeit der benachbarten Gebäude berücksichtigen.
- Für den Langsamverkehr soll eine direkte, attraktive Anbindung an die Altstadt gewährleistet sein. Die Bebauung verbindet dabei das Areal Zentrum Nord mit dem Zeughausplatz.
- Zwischen der neuen Nutzung und dem Zeughausplatz soll eine attraktive und direkte Verbindung geschaffen werden.
- Die effiziente Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll mit möglichst geringer Beeinträchtigung benachbarter Gebiete erfolgen.
- Für die Nutzung der Gebäude sollen möglichst auch kulturelle, identitätsstiftende Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum berücksichtigt werden.
- Archäologisch wertvolle Objekte und insbesondere die Substanz der ehemaligen Stadtmauer sollen grundsätzlich erhalten bleiben.
- Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sollen ökologische Belange wie Lebensräume für Stadtflora und –fauna sowie ökologische Vernetzung und Ausgleich möglichst berücksichtigen.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich der künftigen Kantonsstrasse auf Parzellen Nr. 1189 und Teilen von Nr. 1153) und ausserhalb der Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
 - die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE UMGEBUNG

- | | |
|---|--|
| <i>städtebauliche
Einpassung des
Projekts</i> | 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Ensemble auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die Umgebung und das Ortsbild sowie eine Aufwertung des Areals sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Beurteilung des
Projekts</i> | 2 Die Erfüllung der oben genannten Gestaltungskriterien wird im Bauge-
suchsverfahren beurteilt. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1A–D und 2C–H enthalten sind.
- Nutzungsflächen und Baubereiche* 2 Die Nutzungsflächen in den Teilplänen Nr. 1A–D definieren Lage und Grösse der Bauten. Abweichungen sind innerhalb der Baubereiche möglich, sofern das städtebauliche Konzept und die in diesem Reglement formulierten Ziele und Gestaltungsvorgaben dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Beurteilung der Abweichungen erfolgt gem. Ziffer 4.2.
- Baubereich Fussgängerpassage* 3 Der Baubereich Fussgängerpassage legt den Bereich fest, in welche eine eingeschossige Fussgängerpassage über die Meyer-Wiggli-Strasse möglich ist.
- Baulinien* 4 Die Wirkung der Baulinien und Gestaltungsbaulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. Die unterirdische Baulinie definiert, bis wohin Räume vor der Baulinie erstellt werden können, wenn sie oberirdisch nicht in Erscheinung treten.
- Gebäudehöhe* 5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Teilplänen Nr. 2C–H massgebend. Die Gebäude sind durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen in ihrem Volumen zu gliedern. Dies betrifft insbesondere Baubereich B4. Bei Koten, die direkt durch den Bestand definiert sind, hat dieser Vorrang.
- Fassadengestaltung* 6 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden sind durch Rücksprünge zu gliedern. Dies betrifft insbesondere Baubereich B4. Die Fussgängerpassage ist im Bereich der Meyer-Wiggli-Strasse in Volumen und Materialisierung möglichst filigran zu gestalten.
- Dachform* 7 Die Dachformen richten sich nach Teilplan Nr. 2B. Die Dachflächen sind zu gliedern. Dies betrifft insbesondere Baubereich B4.
- Dachaufbauten* 8 Technische Aufbauten und Installationen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) sind in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen die zugehörige Dachfläche nicht überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. Die Erstellung von Solaranlagen ist im Gebiet zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse zulässig. Sie sind in die Dachfläche einzubauen.

- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 9 Die Dachoberflächen sind als fünfte Fassade architektonisch zu gestalten. Sie müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein (gilt nicht für Solaranlagen). Geeignete Teile der Dachflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Stadtrat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten.
- zu erhaltende Gebäude* 10 Diesen Bauten und Gebäudeteilen kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sollen, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, erhalten werden. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Die Substanz der historischen Stadtmauer ist grundsätzlich zu erhalten. Die Integration und Darstellung der Stadtmauer im Gebäude erfolgt im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle für Archäologie.
- ökologische Massnahmen* 11 Die Realisierung ökologischer Massnahmen ist im Bauprojekt angemessen zu berücksichtigen. Wenn möglich sind Lebensräume für geschützte Arten zu schaffen oder zu erhalten. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart 1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen zulässig. Insbesondere sind als Geschäftsnutzungen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Restaurationsbetriebe und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausserdem ist der Betrieb einer Einstellhalle zulässig.

Nutzungsmass 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Nutzungsflächen gelten die Geschossflächen (GF) gem. nachstehender Tabelle. Die maximal zulässige GF im Quartierplanperimeter beträgt 10'890 m². Nicht als Geschossfläche gelten die in den Plänen bezeichneten offenen oder gedeckten Aussenbereiche.

<i>Nutzungsfläche</i>	<i>GF</i>	<i>Nutzungsfläche</i>	<i>GF</i>
A1.1	320 m ²	B1.1	147 m ²
A1.2	320 m ²	B1.2	138 m ²
A1.3	149 m ²	B2.1	151 m ²
A2	232 m ²	B2.2	151 m ²
A3.1	170 m ²	B3.2	19 m ²
A3.2	254 m ²	B4	2403 m ²
A4.1	370 m ²		
A4.2	370 m ²	D3.1	373 m ²
A5	289 m ²	D3.2	478 m ²
		D4.1	frei
C1.1	321 m ²	D4.2	frei
C1.2	491 m ²	D4.3	frei
C2.1	137 m ²	D4.4	frei
C2.2	137 m ²	D5.1	frei
C3.1	561 m ²	D5.2	frei
C3.2	561 m ²	D5.3	frei
C4	2331 m ²		
		E3	14 m ²

- Definition GF* 3 Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsflächen.
- Verkaufsnutzung* 4 Es können maximal 7'000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden. Die Foodabteilung der Ankernutzung im Perimeter ist in der Geschossfläche B4 zu platzieren.
- behindertengerechte Bauweise* 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Bauten sind grundsätzlich so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes und der Dachflächen ist aus Plan Nr. 2B ersichtlich. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten Invasiven Neophyten gezählt werden sind nicht zulässig.
Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten. Für den Ziegelhofplatz ist eine den Strassenraum einbeziehende Gestaltung in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen anzustreben. Die Meyer-Wiggli-Strasse ist als Quartierstrasse mit Fabrikstrassencharakter zu gestalten, die Lindenstrasse als begrünte Quartierstrasse. Dabei sind die Belange wie Lebensräume für Stadtflora und –fauna sowie ökologische Vernetzung und Ausgleich gem. Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde möglichst zu berücksichtigen.
- Umgebungsplan* 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Wegen und Plätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Zufahrten zur Einstellhalle und die externe Parkhauserschliessung für Fussgänger.
- Bemusterung und Materialisierung* 3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind die notwendigen Detailunterlagen zur Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung rechtzeitig dem Stadtrat einzureichen. Mit der Ausführung der entsprechenden Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Meteorwasser* 4 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig und bewuchsfähig auszuführen.
- Erstellung und Unterhalt* 5 Die Erstellung der Frei- und Grünräume sowie deren Pflege und Unterhalt erfolgen grundsätzlich durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Abweichende Regelungen werden im Quartierplanvertrag vereinbart.

8 ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| <i>Lage</i> | 1 | Für die Zufahrt, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind Teilpläne Nr. 1D und 2A massgebend. |
| <i>Parkplatz-berechnung</i> | 2 | 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. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i> | 3 | Die Parkplätze können als Kundenparkplätze für die Geschäfte verwendet oder vermietet und individuell zugeteilt werden. Eine Vermietung der Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse gem. Ziffer 8.2 gedeckt sind. |
| <i>Anlieferung</i> | 4 | Die Anlieferung erfolgt an den in den Teilplänen Nr. 1D und 2A bezeichneten Bereichen. |
| <i>Veloabstellplätze</i> | 5 | Veloabstellplätze sind sowohl auf dem Niveau der Altstadt wie auch auf den Niveau der Gerberstrasse anzubieten. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme, Kälte und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung und Einsatz von erneuerbaren Energien
 - insbesondere Prüfung des Anschlusses an das Fernwärmenetz des Kantons
- Koordination* 2 Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen. Richtungsweisend ist dabei der aktuelle Leitfaden „Energie in der Ortsplanung“ des Kantons.
- Energiestandard* 3 Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Wasser und Abwasser* 4 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt koordiniert werden.
- Abfallentsorgung* 5 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| <i>Lärm-empfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 | Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (2006). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE „ALTSTADT“

Schutzbestimmung 1 Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumaßnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, die gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

<i>Inhalte Quartierplanvertrag</i>	<p>1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen.</p> <p>In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">• Anpassung der Parzellierung• Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen• Verteilung der Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt der Grün- und Freiflächen• öffentliche Geh- und Fahrrechte• Bau- und Durchleitungsrechte• Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)• Benutzungsrechte• Art der Parkplatzbewirtschaftung
<i>Parzellierung</i>	<p>2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.</p>
<i>Förderbeiträge</i>	<p>Für ausserordentliche Massnahmen zu Gunsten von Lebensräumen für Stadtflora und –fauna sowie der ökologischen Vernetzung und des ökologischen Ausgleichs kann der Stadtrat Förderbeiträge sprechen. Es gelten die in der Verordnung über Abgeltungs- und Bewirtschaftungsbeiträge (ABV) vom 23. August 2005 verankerten Prinzipien.</p>

13 AUSNAHMEN

- | | |
|------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| <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. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 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. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: _____

Name des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Die Stadtpräsidentin

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Stadtverwalter

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____