



## Stadt Liestal

---

# TEILZONENREGLEMENT ZENTRUM

vom **28. März 2001<sup>i</sup>**  
in Kraft ab **29. Januar 2002<sup>ii</sup>**

---

**Ergänzungen aufgrund Aufhebung des Baureglements 74**  
Einwohnerrat: 20. April 2005, Genehmigung: 14. Feb. 2006

**Ergänzung Mutation Spezialzone Wasserturmplatz**  
Einwohnerrat: 26. Aug. 2009, Genehmigung: 26. Jan. 2010

Nachgeführt 10. Feb. 2012

<sup>i</sup> Beschluss des Einwohnerrates vom 28. März 2001

<sup>ii</sup> Vom Regierungsrat am 29. Januar 2002 genehmigt

---

§ 0	Zweck, Geltungsbereich	1
<b>I.</b>	<b>Zoneneinteilung</b>	
§ 1	Zoneneinteilung	1
<b>II.</b>	<b>Kernzone</b>	
§ 2	Zielsetzungen	1
§ 3	Kategorien der Gebäude	2
§ 4	Besichtigungsprotokoll / Bauuntersuch	3
§ 5	Baugesuchsverfahren	3
§ 6	Ersatzbauten	4
§ 7	Abbrüche	4
§ 8	Stadtgrabenbereich	5
§ 9	Öffentliche Verkehrsflächen, Umgebungsschutz	5
§ 10	Gestaltungsbaulinie / Baulinie Stedtli	5
§ 11	Beiträge	5
§ 12	Baukörper, Materialien, Farbgebung, Aussenantennen	6
§ 13	Bewilligungspflicht	6
§ 14	Unterlagen Baugesuch	7
<b>III.</b>	<b>Zentrumszonen</b>	
§ 15	Zielsetzungen	7
§ 16	Geschosszahl, Bebauungsziffer, Baumasse, Definitionen	8
§ 17	Nutzungsvorschriften Einzelbauweise / Quartierplanung	9
§ 17 a	Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	9
§ 18	Quartierplan / Quartierplanpflicht	10
§ 19	Entwicklungsplan '95	11
<b>IV.</b>	<b>Grünzone, Uferschutzzone</b>	
§ 20	Grünzone	11
§ 21	Uferschutzzone	11
<b>V.</b>	<b>Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b>	
§ 22	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	11
<b>VI.</b>	<b>Spezialzonen</b>	
§ 23	Spezialzone «Allee»	12
§ 23a	Spezialzone «Wasserturmplatz»	12

---

---

<b>VII.</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>	
§ 24	Projektzone Bahnhof	13
§ 25	Erhaltenswerte Gebäude ausserhalb der Kernzone	13
§ 26	Ortsbildschutzzone	13
§ 27	Prägende Geländekanten	14
§ 28	Naturschutzobjekte	14
§ 29	Gewässerbaulinie	14
<b>VIII.</b>	<b>Ausstattung der Bauten und Anlagen</b>	
§ 30	Abstellflächen: Bemessungsgrundlage, Ersatzabgaben, Rückerstattung bezahlter Beträge	15
§ 31	Spielplätze und Freizeitanlagen	15
<b>IX.</b>	<b>Diverses</b>	
§ 32	Baugruben	15
§ 32a	Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien	16
<b>X.</b>	<b>Klima, Lufthygiene, ökologischer Ausgleich, Energie</b>	
§ 33	Durchlüftung (Luftleitbahnen), Thermische Randbedingungen	16
§ 33a	Energie, Wärmeschutz und Energieerzeugung	16
§ 34	Natur im Siedlungsgebiet, ökologischer Ausgleich	17
<b>XI.</b>	<b>Baupolizei- und Baubewilligungswesen</b>	
§§ 34a-d	Ergänzungen aufgrund Aufhebung des Baureglements 74	17/18
<b>XII.</b>	<b>Ausnahmen, Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
§ 35	Ausnahmen	19
§ 36	Aufhebung Baureglement	19
§ 37	Aufhebung kantonale Zonenreglements-Normalien	19
§ 38	Aufhebung und Anpassung kommunale Ergänzungsbestimmungen	20
§ 38a	Übergangsbestimmungen	20
§ 39	Inkrafttreten	20
<b>Beschlussdaten</b>		21
<b>Anhang 1</b>	<b>Empfohlenes Vorgehen für die Einreichung eines Baugesuches in der Kernzone</b>	
<b>Anhang 2</b>	<b>Zielsetzungen und Massnahmen Klima / Lufthygiene</b>	
<b>Merkblatt</b>	<b>Zusammenstellung der im Gebiet der TZV Zentrum gültigen Zonenreglements-Normalien und Ergänzungsbestimmungen</b>	

---

Der Einwohnerrat der Stadt Liestal erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Baselland (nachfolgend RBG genannt) folgendes Teilzonenreglement:

### § 0<sup>1</sup>

- Zweck, Geltungsbereich
- 1 Die Teilzonenvorschriften Zentrum bestehen aus dem Teilzonenreglement Zentrum und dem Teilzonenplan Zentrum. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Zentrumsgebiet.
  - 2 Das Zentrumsgebiet ist abgegrenzt durch den Perimeter im Teilzonenplan Zentrum. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

## I. Zoneneinteilung

### § 1

- Zoneneinteilung
- 1 Das Gebiet gemäss Teilzonenplan Zentrum wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

<b>Zonen</b>	<b>ES</b>
a) Kernzone	III
b) Zentrumszonen 1, 2 und 3	III
c) Zone für öffentliche Werke und Anlagen	II / III / keine <sup>2</sup>
d) Spezialzone «Allee»	keine
e) Grünzone	keine
f) Uferschutzzone	keine

- 2 Die Zonen sind im Zonenplan 1: 1'000 festgehalten, der zusammen mit dem vorliegenden Teilzonenreglement einen integrierenden Bestandteil der Teilzonenordnung bildet.

## II. Kernzone

### § 2<sup>3</sup>

- Zielsetzungen
- Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und angemessene Erneuerung der historischen Altstadt von Liestal. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Unter Berücksichtigung der Bedeutung als Ortsbild von nationaler Bedeutung sind

---

1 Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005  
 2 Zuordnung im Teilzonenplan Zentrum  
 3 Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

bei allen baulichen Massnahmen folgende Zielsetzungen einzuhalten:

- a) Die historische Substanz des Stedtli ist weitmöglichst zu erhalten, zu erneuern und zu pflegen.
- b) Das Stedtli ist als kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt der Stadt zu stärken.
- c) Ein vielfältiges Angebot an verschiedensten zentrumsbildenden Nutzungen hat für ein lebendiges, belebtes Zentrum zu sorgen.
- d) Ein angemessenes Mass an städtischem Wohnraum muss erhalten bleiben.
- e) Das Stadtbild und die Qualität der prägenden Dachlandschaft müssen integral erhalten werden und ästhetisch eine gute Gesamtwirkung erzielen. Die Dachflächen müssen möglichst geschont werden und die Dachlandschaft soll einen gesamtheitlichen, ruhigen Eindruck bewirken.
- f) Eine sinn- und massvolle Nutzung der Dachräume soll weiterhin gewährleistet sein.
- g) Die Freiräume und Plätze sind besucherfreundlich und einladend zu gestalten.
- h) Wertvolle Baumbestände werden erhalten und gefördert.

### § 3

Kategorien der Gebäude

- 1 Die Gebäude in der Kernzone<sup>4</sup> werden in drei Kategorien eingeteilt:<sup>5</sup>
  - a) Kategorie A:  
Die Gebäude sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung zu erhalten. Der Stadtrat kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege geringfügige Eingriffe gestatten.
  - b) Kategorie B:  
Die Gebäude sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Im Rahmen der Baubewilligung gemäss § 5 des Teilzonenreglementes kann der Stadtrat in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein lebendiges Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz gemäss § 6 des Teilzonenreglementes ausnahmsweise bewilligen. Die kantonale Denkmalpflege ist anzuhören.

<sup>4</sup> Zuordnung im Teilzonenplan Zentrum

<sup>5</sup> Die durch den Kanton geschützten Gebäude gemäss kant. Inventar der geschützten Kulturdenkmäler sind im Teilzonenplan Zentrum orientierend dargestellt. Für alle baulichen Massnahmen im Innern und am Äusseren dieser Gebäuden sowie für alle Renovationen ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

- c) Kategorie C:  
Die Gebäude können im Rahmen von § 6 des Teilzonenreglementes ganz oder teilweise ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung von historischen Gebäudeteilen wie Brandmauern, Kellergewölben usw. gemäss § 6 Abs. 4 des Teilzonenreglementes.

- 2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen durch Aufnahme ins kant. Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (gemäss Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9.4.1992).

#### § 4

Besichtigungsprotokoll

- 1 Das Stadtbauamt erstellt zusammen mit den Gesuchstellern spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Besichtigungsprotokoll für Bauten der Kategorie A oder B.

Bauuntersuch

- 2 Aufgrund des Besichtigungsprotokolls einigt sich das Stadtbauamt mit den Gesuchstellern über die allfällige Durchführung eines Bauuntersuches. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Stadtrat. Die Kosten für den Bauuntersuch können teilweise oder ganz von der Stadt Liestal übernommen werden.<sup>6</sup> Verzichtet das Stadtbauamt auf die Durchführung eines Bauuntersuches, kann der Kanton unter Kostenfolge die Durchführung eines Bauuntersuches verlangen.
- 3 Die frühzeitige Erstellung eines Besichtigungsprotokolls sowie die allfällige Durchführung eines Bauuntersuches wird bereits vor dem Baugesuchsverfahren empfohlen.<sup>7</sup> Gestützt darauf kann der Stadtrat auf Antrag des Gesuchstellers die möglichen baulichen Veränderungen im Rahmen einer einfachen Anfrage in Aussicht stellen. Das Baugesuchsverfahren gemäss § 5 des Teilzonenreglementes bleibt diesbezüglich vorbehalten. Die Beantwortung der einfachen Anfrage ist 2 Jahre massgebend.

#### § 5

Baugesuchsverfahren

- 1 Für die Einreichung des Baugesuches wird das Vorgehen gemäss Anhang 1 des Teilzonenreglementes empfohlen<sup>8</sup>.
- 2 Der Bauuntersuch gemäss § 4 Abs. 2 des Teilzonenreglementes, resp. der Entscheid über den Verzicht des Stadtbauamtes auf die

---

6 Bei Aufnahme ins kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler: Übernahme der Kosten durch Kanton

7 vgl. das für die Einreichung eines Baugesuches empfohlene Vorgehen gemäss Anhang 1 des Teilzonenreglementes

8 Die Erarbeitung eines Vorprojektes wird empfohlen

Durchführung des Bauuntersuches ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

- 3 Aufgrund des Besichtigungsprotokolls resp. des Bauuntersuches legt der Stadtrat das Mass und den Umfang der zulässigen baulichen Veränderungen in Absprache mit den kantonalen Fachstellen (Bauinspektorat und kant. Denkmalpflege) fest.

## **§ 6**

Ersatzbauten

- 1 Ist ein Ersatzbau zulässig, so sind die Ausmasse und die kubische Erscheinung (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite, Dachformen und Dachneigung) des zum Abbruch freigegebenen Altbaus beizubehalten. Sie können zeitgemäss gestaltet werden, wobei auf eine gute Einfügung in das Ortsbild zu achten ist. Insbesondere ist auf historische Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bei Neu- und Ersatzbauten wird die Erarbeitung von Projektvarianten empfohlen. Die Durchführung eines Studienauftrages oder eines Wettbewerbes durch die Eigentümerschaft wird empfohlen. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen.
- 3 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens kann der Stadtrat Abweichungen gegenüber dem heute bestehenden Volumen ausnahmsweise zulassen, wenn dadurch die städtebauliche Situation verbessert wird.
- 4 Der Stadtrat kann der Bewilligungsbehörde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und/oder mittels einer Einzelverfügung während der Abbruch- resp. Bauarbeiten die Erhaltung von historischen Gebäudeteilen wie Brandmauern, Kellergewölben usw. sowie die Sicherstellung von archäologisch wichtigen Objekten beantragen.

## **§ 7**

Abbrüche

- 1 Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn die Neugestaltung für das Areal rechtlich gesichert ist.
- 2 Vor der Durchführung der Abbrucharbeiten ist das Stadtbauamt zu orientieren.
- 3 Werden während den Abbrucharbeiten historische Gebäudeteile oder Objekte von archäologischem Interesse gefunden, die bei der Erteilung der Abbruch-, resp. der Baubewilligung noch nicht bekannt waren, sind die Abbrucharbeiten unverzüglich einzustellen und das Stadtbauamt sowie die zuständige kantonale Fach-

stelle<sup>9</sup> zu benachrichtigen. Der Stadtrat kann einen Baustop verfügen, bis die allfällige Schutzwürdigkeit festgestellt ist.

### § 8<sup>10</sup>

Stadtgrabenbereich

- 1 Bauten im Stadtgrabenbereich<sup>11</sup> müssen so ausgestaltet werden, dass sie als eigenständige Gebäudeteile erkennbar sind und die Stadtmauer als durchgehender Baukörper sichtbar bleibt.
- 2 Jeder Grundeigentümer hat das Recht, das Grenzbaurecht auszuüben (geschlossene Bauweise möglich).
- 3 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zulässig, wobei das Sockelgeschoss nicht sichtbar sein darf. Bei grossen Terraindifferenzen zwischen den Hauptbauten und der Strasse kann der Stadtrat ausnahmsweise ein 3. Geschoss anstelle eines Sockelgeschosses gestatten. Das oberste Vollgeschoss kann auch als Dach- oder Attikageschoss ausgestaltet werden.
- 4 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung

### § 9

Öffentliche Verkehrsflächen, Umgebungsschutz

- 1 Die Kompetenz für die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen<sup>12</sup> liegt, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, beim Stadtrat.
- 2 Für die Bauten der Kategorien A und B gelten bezüglich Einbezug der Umgebung zusätzlich die Bestimmungen des § 9 DHG.

### § 10<sup>13</sup>

Gestaltungsbaulinie / Baulinie Stedtl

- 1 Für die Baulinien im Teilzonenplan Zentrum gelten die §§ 96 und 97 RBG (Gestaltungsbaulinie, Baulinie)<sup>14</sup>.

### § 11<sup>15</sup>

Beiträge

- 1 Der Stadtrat kann im Interesse der Erhaltung der Kulturdenkmäler im Rahmen des Budgets Beiträge gewähren an Renovation, Res-

9 Kantonsarchäologie

10 Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

11 Abgrenzung im Teilzonenplan Zentrum

12 vgl. Strassennetzplan

13 Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

14 in Teilzonenplan Zentrum integriert

15 Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

tauration und Konservierung von geschützten oder zu schützenden Kulturdenkmälern.

- 2 Das Stadtbauamt führt ein Inventar über die Schutzmassnahmen und die Beiträge.
- 3 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

### § 12<sup>16</sup>

Baukörper, Materialien, Farbgebung, Aussenantennen

- 1 Der Stadtrat hat in der Gestaltung der Baukörper, der Dachgestaltung, bei den Materialien und der Farbgebung ein verbindliches Mitspracherecht. Dies gilt auch bei Bauten gemäss kantonalem Inventar der geschützten Kulturdenkmäler.
- 2 Aussenantennenanlagen<sup>17</sup> sind in der Kernzone nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich nach Standort, Grösse und Farbe unauffällig in das Ortsbild einfügen.
- 3 Bestehende Bauteile und Bauelemente, die das Ortsbild stören, sind im Rahmen von Bauvorhaben zu korrigieren oder zu beseitigen.
- 4 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

### § 13<sup>18</sup>

Bewilligungspflicht

- 1 Äussere und innere Sanierungs- und Renovationsarbeiten und bauliche Veränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Damit in der Kernzone alle Bauarbeiten mit Auswirkungen auf das Orts- und Strassenbild aufeinander abgestimmt werden können, sind im Sinne von Abs. 1 die folgenden Massnahmen bewilligungspflichtig:
  - a) Umdecken von Dächern
  - b) Auswechseln von Fenstern, Aussentüren und Fensterläden
  - c) Farbgebungen an den Fassaden
  - d) Sonnenstoren inkl. Farbwahl
  - e) Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen (auch auf privatem Grund)
  - f) Einfriedungen

Die Bewilligung von Reklamen richtet sich nach dem Reklamereglement.

<sup>16</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>17</sup> Aussenantennenanlagen sind nach § 120 Abs. 1 lit. g RBG bewilligungspflichtig

<sup>18</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

- 3 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

#### **§ 14**

Unterlagen Baugesuch

- 1 In Ergänzung zu den Unterlagen gemäss RBG und RBV sind dem Baugesuch folgende Unterlagen beizulegen:
  - a) Ansicht der ursprünglichen Fassade (Zeichnung, Foto)
  - b) Ansicht der neuen Fassade im Massstab 1 : 50, einschliesslich Darstellung der anschliessenden Gebäude
  - c) Angaben zu den bestehenden und projektierten First- und Trauflinien
- 2 Der Stadtrat kann auf Kosten des Gesuchstellers Modelle, Fotomontagen und Detailpläne verlangen.

### **III.**

## **Zentrumszonen**

#### **§ 15**

Zielsetzungen

Die Zentrumszonen dienen der Erhaltung und der weiteren Entwicklung des Zentrums von Liestal. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Bauten und Überbauungen haben sich den Gesamtentwicklungsvorstellungen nach dem Entwicklungsplan der Stadt Liestal einzuordnen:

- a) Es sind Gesamtkonzepte anzustreben, die etappenweise realisierbar sind.
- b) Es sind städtische Strukturen mit möglichst vielfältigen Nutzungen im Sinne von § 17 des Teilzonenreglementes anzustreben.
- c) Die Projekte sind erschliessungsmässig auf die übergeordneten Verkehrsnetze (motorisierter Verkehr, Fussgänger- und Radfahrerverbindungen, öffentlicher Verkehr) auszurichten.
- d) Bauten, Plätze und Grünflächen sind einander in angemessenem Verhältnis zuzuordnen.
- e) Die Konzepte nehmen auf angrenzende erhaltenswerte Bauten und Strukturen Rücksicht. Einer hohen architektonischen Qualität wird grosse Beachtung geschenkt.
- f) Bei Massnahmen im Bahnareal ist der Erhaltung der Luftleitbahnen Beachtung zu schenken.

**§ 16<sup>19</sup>**

Geschosszahl, Bebauungsziffer, Baumasse

1 In den Zentrumszonen dürfen maximal 3 Vollgeschosse realisiert werden.

2 Es sind folgende Bebauungsziffern<sup>20</sup> zulässig:

Zentrumszone 1: max. 30 %

Zentrumszone 2: max. 25 %

Zentrumszone 3: frei

Ist aufgrund der Situierung des Grundstückes die Erstellung von 3 Vollgeschossen nicht möglich, kann in begründeten Fällen von der maximalen Bebauungsziffer abgewichen werden. Dabei darf die projektierte Bruttonutzung (VG+DG) die mögliche Bruttonutzung nach Regelbauweise nicht überschreiten.

Die Flächen der Bauten der Kategorie A und B werden bei der Berechnung der Bebauungsziffer und bei der anrechenbaren Parzellenfläche<sup>21</sup> nicht angerechnet.

Die am 29. Januar 2002 bestehende Bebauungsfläche von Bauten der Kategorie C in der Ortsbildschutzzone gemäss § 26 ist beim Ersatz bestehender Bauten sowie beim Wiederaufbau zerstörter Bauten gewährleistet, auch wenn damit die zulässige Bebauungsziffer überschritten wird.

3 Der Stadtrat kann für betrieblich notwendige Erweiterungen Ausnahmen von den Bebauungsziffern gemäss Abs. 2 und § 18 Abs. 4 des Teilzonenreglementes gestatten.

4 In den Zentrumszonen 1 und 2 sind folgende Werte einzuhalten:

zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei
zulässige Nutzungsziffer in %	frei
zulässige Fassadenhöhe in m	10.50 m
zulässige Gebäudehöhe in m	13.50 m
Gebäuelänge in m	frei
Dachform und Dachneigung	frei
Dachaufbauten gemäss ZR 7/63 <sup>22</sup>	zugelassen

Definitionen Sockelgeschoss, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe

5 Die Oberkante des Sockelgeschosses darf allseitig höchstens 0.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Umfanges zulässig.

<sup>19</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>20</sup> Es gilt EB 20 altes ZRS, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010, s. Merkblatt im Anhang

<sup>21</sup> Es kommt Art. 27 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

<sup>22</sup> Es kommt Art. 35 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

Der Stadtrat kann in geneigtem Gelände bei zweckmässigen Lösungen, bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. grössere Sockelgeschosshöhen zulassen.

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe wird ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Der First muss mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen.

## § 17

Nutzungsvorschriften  
Einzelbauweise

- 1 In den Zentrumszonen 1 und 2 sind bei Einzelbauweise Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) anzustreben. Neben den Wohnnutzungen sind nicht oder nur mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzungsvorschriften  
Quartierplanung

- 2 Im Rahmen von Quartierplänen sind in den Zentrumszonen 1 und 2 innerhalb des Planungssperimeters Mischnutzungen zwingend vorzusehen. Die Bewilligungsbehörde kann die Anteile der Nutzungen Wohnen / Arbeiten im Rahmen des Quartierplanes festlegen.

In der Zentrumszone 1 sind angrenzend an öffentliche Fussgängerbereiche Wohnungen im Erdgeschoss in der Regel nicht zulässig.

Zentrumszone 3

- 3 Die Zentrumszone 3 umfasst das Bahnhofsareal. Bauten und Anlagen, die nicht für den Bahnbetrieb erforderlich sind, können nur aufgrund eines Quartierplanes nach § 41 RBG bewilligt werden. Vorbehalten bleibt § 18 Abs. 6 des Teilzonenreglementes.

## § 17a

Ausnahmeüberbauungen  
nach einheitlichem  
Plan

- 1 Der Stadtrat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 50 RBG) im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.
- 2 Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Eingabe des Baugesuches vom Stadtrat zu

beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

- 3 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt in der Regel 2'000 m<sup>2</sup>.
- 4 Gegenüber den Zonenvorschriften kann die zulässige Bebauungsziffer um maximal 5% absolut, davon 2% als Balkone erhöht werden.

## § 18

Quartierplan / Quartierplanpflicht

- 1 Vorbehältlich von Ausnahmen gemäss Abs. 6 darf in den im Teilzonenplan Zentrum bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gemäss § 41 RBG (ordentliches Verfahren) oder § 42 RBG (vereinfachtes Verfahren) gebaut werden.
- 2 Gestützt auf §§ 37 Abs. 2 und 43 Abs. 2b RBG kann der Stadtrat in Zonen mit Quartierplanpflicht einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren (§ 41 RBG) verlangen.
- 3 Der Stadtrat verlangt den Quartierplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 41 RBG zwingend, wenn es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt sowie bei schwierigen Verhältnissen oder städtebaulich anspruchsvollen Situationen.
- 4 Im Rahmen eines Quartierplans gemäss § 42 RBG (vereinfachtes Verfahren) kann der Stadtrat in den Zentrumszonen bei einem Projekt hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität einen Bonus gewähren: Die Bebauungsziffer gemäss § 16 des Teilzonenreglementes kann um maximal 5 % absolut erhöht werden, wobei die daraus resultierende Mehrnutzung bei entsprechender Reduktion der anrechenbaren überbauten Fläche ganz oder teilweise auch als zusätzliches 4. Geschoss realisiert werden darf.

Abgrenzung, Inhalt des Quartierplanes gemäss § 42 RBG

- 5 Die Grösse und Abgrenzung des Quartierplanes, die Gebäudedimensionen, die architektonische Gestaltung, die Freiraumgestaltung, die Erschliessung und Parkierung usw. werden gestützt auf §§ 15 bis 19 des Teilzonenreglementes, sowie gestützt auf ein Vorprojekt in Absprache zwischen kommunalen und kantonalen Behörden (Bauinspektorat bzw. Amt für Raumplanung) festgelegt.

Ausnahmen von der Quartierplanpflicht

- 6 In den im Teilzonenplan bezeichneten Quartierplanpflichtgebieten kann der Stadtrat bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn
  - a) die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind,

- b) keine wesentlichen Zielsetzungen des Entwicklungsplans '95 der Stadt Liestal verletzt werden,
- c) kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

### § 19

Entwicklungsplan '95

Die im Entwicklungsplan '95 der Stadt Liestal formulierten Vorgaben sind bei der Bearbeitung von Quartierplänen und Bauprojekten als wegleitende Planungskriterien zu beachten.

## IV. Grünzone, Uferschutzzone

### § 20

Grünzone

Die Grünzone umfasst Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor einer Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig.

### § 21

Uferschutzzone

Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung<sup>23</sup> der Uferbereiche und der Ufergehölze der Ergolz und des Orisbaches. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig.

## V. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

### § 22

Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen haben bezüglich Dimensionen und Emissionen auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.

---

<sup>23</sup> vgl. Entwicklungsplan '95: insbesondere Kap. 10.8 «Gewässer und gewässerbegleitende Freiräume»

## VI. Spezialzonen

### § 23 Spezialzone Allee

Spezialzone  
«Allee»

- 1 Die Spezialzone «Allee» dient der Sicherung der öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlage und bezweckt die Freihaltung des Areals von Hochbauten. Der Boden ist weitgehend mit durchlässigen Belägen zu versehen.
- 2 Es sind Freizeit-, Erholungs- und kulturelle Nutzungen sowie Parkierungsflächen zulässig.
- 3 Der Stadtrat kann ausnahmsweise kleinere Bauten im Sinne von § 92 Abs. 1 RBV zulassen, die dem Zonenzweck dienen.
- 4 Der Orisbach wird nach Möglichkeit gestalterisch wie auch ökologisch aufgewertet. Der naturnahe Umbau des Gewässerlaufes und der Uferzonen wird in die urbane Freiraumgestaltung einbezogen.<sup>24</sup>

### § 23a Spezialzone Wasserturmplatz<sup>25</sup>

Spezialzone  
«Wasserturmplatz»

- 1 Die Spezialzone Wasserturmplatz dient der Schaffung eines allseitig benutzbaren Platzes für das städtische Alltagsleben.
- 2 Die Spezialzone berücksichtigt alle VerkehrsteilnehmerInnen und bildet im Speziellen eine für Liestal zentrale ÖV-Haltestelle.
- 3 Im Baubereich ist eine Hochbaute zugelassen. Die Nutzung entspricht der Zentrumszone 1.
  - maximale Grundfläche: 200 m<sup>2</sup> (inkl. Vordach)
  - maximale Gebäudehöhe: 7.5 m (gemessen ab höchstem Punkt des neuen Platzniveaus am Gebäude)
- 4 Kleinbauten gemäss § 92 RBV werden nur als Ausnahme zugelassen.
- 5 Als Gestaltungsrichtlinie dient das erstrangierte Projekt „RE-TOUCHÉ“ aus dem Studienauftrag der Stadt Liestal (Bericht vom 16.05.2007).
- 6 Die Spezialzone wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

<sup>24</sup> vgl. Entwicklungsplan '95: Kap. 10.8 «Gewässer und gewässerbegleitende Freiräume», insbesondere Massnahme M 84

<sup>25</sup> Ergänzung mit Beschluss des Einwohnerrats vom 26.08.2009

## VII. Überlagernde Zonen

### § 24<sup>26</sup>

Projektzone Bahnhof

Die Projektzone Bahnhof ist anderen Zonen überlagert. Bauten und Anlagen müssen mit dem jeweils aktuellen Planungsstand des Bahnhofprojektes koordiniert werden. Bis zum definitiven Entscheid über die Höhenlage der Bahn sind sowohl A-Niveau-Lage wie die Tieflage zu berücksichtigen. Der Stadtrat kann zu dessen Sicherung eine Planungszone gemäss § 53 RBG erlassen.

### § 25

Erhaltenswerte  
Gebäude ausserhalb der  
Kernzone

- 1 Erhaltenswerte Gebäude ausserhalb der Kernzone sind im Zonenplan bezeichnet. Die Gebäude sind der Kategorie A oder B gemäss § 3 des Teilzonenreglementes zugeordnet<sup>27</sup>.
- 2 Es gilt das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 4 - 6 (Kernzone) des Teilzonenreglementes.
- 3 Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten.

### § 26

Ortsbildschutzzone

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzzonen umfassen Schutzobjekte und/oder erhaltenswerte Quartierstrukturen.
- 2 Die Gebäude innerhalb der Ortsbildschutzzonen sind der Kategorie A, B oder C gemäss § 3 des Teilzonenreglementes zugeordnet<sup>28</sup>. Für Veränderungen innerhalb dieser Areale richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den §§ 4 - 6 des Teilzonenreglementes. Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten.
- 3 Die Zonenbestimmungen sind wie folgt eingeschränkt:
  - a) Schutzobjekte und deren Umgebung sind zu erhalten.
  - b) Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich durch Grösse, Proportion, Gestaltung und Stellung gut ins Quartierbild einzuordnen resp. haben Schutzobjekte ins Gesamtkonzept einzubeziehen.

Die Art und das Mass der Nutzungen haben sich diesen Zielsetzungen unterzuordnen.

<sup>26</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>27</sup> Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen des Kantons aufgrund des DHG.

<sup>28</sup> Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen des Kantons aufgrund des DHG.

## § 27

Prägende Geländekanten

- 1 Die prägenden Geländekanten sind einer Nutzungszone überlagert. Sie gliedern den Siedlungsraum und dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.
- 2 Die prägenden Geländekanten sind – soweit sie innerhalb der Bauzone liegen – im Rahmen von Gesamtkonzepten wie auch bei Einzelprojekten zu berücksichtigen. Der Gesamteindruck der unterschiedlichen Geländeebenen darf nicht verwischt werden. Dabei gilt es, eine der jeweiligen Situation angepasste Interpretation und Umsetzung zu finden. Diese reicht von der vollständigen Freihaltung bis hin zur urbanen Umsetzung mit architektonischen Mitteln.

## § 28

Naturschutzobjekte

- 1 Die im Zonenplan festgelegten Naturobjekte (Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume, Uferbestockungen) sind zu erhalten und bei baulichen Veränderungen in deren Umgebung in die Gesamtgestaltung einzubeziehen.
- 2 Der Kanton sorgt für die Pflege und den Unterhalt der geschützten Naturschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung.<sup>29</sup>
- 3 Die Gemeinde sorgt für die Pflege und den Unterhalt der geschützten Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung.
- 4 Müssen Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) beseitigt werden, bedarf dies der Genehmigung des Stadtbauamtes. Die notwendige standortgerechte Ersatzpflanzung wird einvernehmlich vereinbart oder vom Stadtrat verfügt. Die Stadt beteiligt sich angemessen an den Kosten für die Ersatzpflanzung.

## § 29

Gewässerbaulinie

Die zulässige Nutzung zwischen Gewässer und Gewässerbaulinie richtet sich nach den §§ 62 und 69 der Verordnung zum RBG (RBV) und den Bestimmungen der Grünzone (§ 20 des Teilzonenreglementes).

In der Uferschutzzone sind der § 13 RBV und der § 21 des Teilzonenreglementes massgebend.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> vgl. § 27 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz

<sup>30</sup> Eingefügt bei der Genehmigung des Regierungsrates vom 29. Januar 2002

## VIII. Ausstattung der Bauten und Anlagen

### § 30<sup>31</sup>

Abstellflächen:  
Bemessungsgrundlage,  
Ersatzabgaben, Rück-  
erstattung bezahlter  
Beträge

- 1 Die Realisierung von Autoabstellflächen erfolgt gemäss § 106 RBG.
- 2 Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben:
  - a) in der Kernzone CHF. 5'000.--
  - b) in den Zentrumszonen CHF. 8'000.--
- 3 Die Rückforderung der Ersatzabgabe gemäss § 107 Abs. 4 RBG kann nur zinslos erfolgen.

### § 31

Spielplätze und Frei-  
zeitanlagen

Bemessungsgrundlage

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen in der Zentrumszone mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- 2 Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen<sup>32</sup> der Wohnbauten betragen.
- 3 Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen in der Zentrumszone mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeiteinrichtungen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.
- 4 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen<sup>33</sup>.

## IX. Diverses

### § 32

Baugruben

Baugruben dürfen erst ausgehoben werden, wenn die Ausführung der nachfolgenden Bauarbeiten hinreichend sichergestellt ist. Wird ein Bauwerk nicht ausgeführt, ist die Baugrube spätestens nach Ablauf der Baubewilligung wieder einzufüllen.

<sup>31</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>32</sup> Es kommt Art. 28 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

<sup>33</sup> vgl. Vorschriften der Stadt Liestal für das Gestalten von Kinderspielplätzen

**§ 32a<sup>34</sup>**

Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien (§ 54 RBV)

Bauten und Bauteile, die gemäss § 54 RBV zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen errichtet werden dürfen, haben zum Strassen- resp. Trottoirrand einen Mindestabstand von 1.0 m einzuhalten. Dächer haben einen Mindestabstand von 0.5 m einzuhalten.

**X.****Klima, Lufthygiene, ökologischer Ausgleich, Energie****§ 33**

Durchlüftung (Luftleitbahnen), Thermische Randbedingungen

- 1 Zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität werden im gesamten Gebiet des Teilzonenplanes Zentrum
  - a) Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Luftleitbahn für die Zufuhr von kalter und lufthygienisch unbelasteter Luft, sowie
  - b) Massnahmen zur Verminderung von übermässiger Wärmebelastungen sowie von Kältestress

gefördert.<sup>35</sup> Mögliche Massnahmen sind im Anhang 2 beispielhaft aufgeführt.

Zusätzlich zu den aufgeführten Massnahmen a) und b) sind im Massnahmengbiet verschärfte Emissionsbegrenzungen bei stationären Anlagen sowie Massnahmen beim Verkehr zu ergreifen.<sup>36</sup>

- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit bezüglich technischem und finanziellem Aufwand sowie der städtebaulichen Eingliederung Massnahmen gemäss Absatz 1 verfügen.

**§ 33a<sup>37</sup>**

Energie, Wärmeschutz und Energieerzeugung

- 1 Beim Wärmeschutz der Gebäude sind bei Neubauten, Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen energiesparende Lösungen, möglichst MINERGIE®-Standard, anzustreben. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Biomasse, Sonne etc.) soll stets geprüft werden und wenn möglich zur Anwendung kommen.

<sup>34</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>35</sup> Grundlage: Klimaanalyse der Region Basel (KABA), Planungshinweiskarte Blatt Nordost

<sup>36</sup> Eingefügt bei der Genehmigung des Regierungsrates vom 29. Januar 2002

<sup>37</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

### § 34

Natur im Siedlungsgebiet, ökologischer Ausgleich

- 1 Bei allen Massnahmen im Gebiet des Teilzonenplanes Zentrum werden folgende Leitsätze bei der Projektierung wie auch im Rahmen der Bewilligungsverfahren berücksichtigt<sup>38</sup>:
  - a) Grundwasser, Boden und Luft werden geschont.
  - b) Ökologisch wertvolle Parkanlagen, Flächen und Strukturen werden erhalten und aufgewertet. Ist eine Zerstörung unumgänglich, wird für mindestens gleichwertigen Ersatz gesorgt.
  - c) Natur und Vielfalt werden im gesamten Gebiet gefördert.
  - d) Ökologisch wertvolle Flächen werden untereinander und mit der offenen Landschaft vernetzt. Grössere Grünflächen bilden den Kern dieses Netzes, verbunden durch naturnahe, linienhafte Strukturen wie Bahnböschungen, Bäche und Hecken als Lebensadern.
- 2 Im Rahmen der Bewilligungsverfahren kann die Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit bezüglich technischem und finanziellem Aufwand sowie der städtebaulichen Eingliederung Massnahmen im Sinne der Leitsätze gemäss Absatz 1 verfügen.

## XI.

### Baupolizei- und Baubewilligungswesen

#### § 34a<sup>39</sup>

Stadtbaukommission

- 1 Es besteht eine den Stadtrat beratende Fachkommission aus 5 – 7 Mitgliedern.
- 2 Wahlorgan ist der Stadtrat.
- 3 Ihre Aufgaben umfassen insbesondere:
  - Planung
    - a) Beurteilung von Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan
    - b) Beratung bei der Revision des Zonenplanes und der dazugehörenden Reglemente
    - c) Beratung bei der Änderung oder Anpassung zonenrechtlich relevanter Planungen
  - Bauvorhaben TZR Zentrum
    - d) Beurteilung sämtlicher Bauvorhaben innerhalb der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone in den Zentrumszonen.

<sup>38</sup> vgl. Entwicklungsplan '95: insbesondere Kap. 10 «Natur im Siedlungsgebiet»

<sup>39</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

- e) Beurteilung von Kleinbauvorhaben gemäss den §§ 12 und 13 des TZR.
- f) Beurteilung der Beitragsgesuche gemäss § 11 TZR
- g) Beratung zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen

Bauvorhaben im übrigen Baugebiet

- h) Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb Quartierpläne und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.
  - i) Beurteilung von Bauvorhaben mit empfindlichen Auswirkungen auf das Ortsbild.
- 4 Der Stadtrat erlässt ein Pflichtenheft.

#### **§ 34b<sup>40</sup>**

Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen

- 1 Der Einwohnerrat kann auf Antrag des Stadtrates gestützt auf § 118 RBG den Regierungsrat ersuchen, dass das Baupolizei- und Bewilligungswesen an die Stadt Liestal übertragen wird.

~~2<sup>41</sup> Wo der Stadtrat als Bewilligungsbehörde auftritt, kann er das Baugesuchsverfahren ganz oder teilweise an das Stadtbauamt delegieren.~~

- 3 Bei Bauvorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren kann der Stadtrat im Rahmen der kantonalen Vorschriften das Vernehmlassungsverfahren ganz oder teilweise an das Stadtbauamt delegieren.

#### **§ 34c<sup>42</sup>**

Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren

- 1 Der Stadtrat kann in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Vorschriften zu den §§ 92 und 93 RBV ergänzende Bestimmungen erlassen.
- 2 Für die kleinen Baubewilligungen sind die Gebührenansätze der Kantonalen Verordnung über die Gebühren für Baubewilligungen sinngemäss anzuwenden.
- 3 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten, insbesondere zum Verfahren und der Gebührenerhebung, in einer Verordnung.

#### **§ 34d<sup>43</sup>**

Rechtsmittel

- 1 Verfügungen der Bewilligungsbehörden, die gestützt auf dieses Reglement ergehen, können innert 10 Tagen bei der kantonalen Baurekurskommission durch Beschwerde angefochten werden.

<sup>40</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>41</sup> Absatz 2 wurde nicht genehmigt

<sup>42</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>43</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

## **XII. Ausnahmen, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 35<sup>44</sup>**

Ausnahmen

- 1 Der Stadtrat kann im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Teilzonenreglementes Zentrum und der zugehörigen Verordnung bewilligen, insbesondere
  - a) beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
  - b) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde,
  - c) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässigen Mehrausnutzung entsteht,
  - d) zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität auf Antrag der Stadtbaukommission,
  - e) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
  - f) für den Erhalt und Unterhalt von vorbestandenen unbewohnten Bauteilen wie Vordächer, Treppen und dergleichen, die über die Baulinien herausragen.

### **§ 36**

Aufhebung Baureglement

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Zentrum wird das Baureglement der Stadt Liestal vom 18. September 1974 aufgehoben.

### **§ 37<sup>45</sup>**

Aufhebung kantonale Zonenreglements-Normalien

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Zentrum werden folgende kantonalen Zonenreglements-Normalien, soweit sie nicht bereits für das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben wurden, aufgehoben:

- a) ZR 1/63
- b) ZR 2/63
- c) ZR 3/63
- d) ZR 4/63

<sup>44</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

<sup>45</sup> Es kommen keine ZRN mehr zur Anwendung, s. Merkblatt im Anhang

- e) ZR 6/63 in der Kernzone
- f) ZR 7/63 in der Kernzone
- g) ZR 9/63

### § 38<sup>46</sup>

Aufhebung und Anpassung kommunale Ergänzungsbestimmungen

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Zentrum werden folgende kommunalen Ergänzungsbestimmungen aufgehoben, soweit sie nicht bereits für das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben wurden:

- a) in allen Zonen des Teilzonenplanes Zentrum: 4, 8, 11, 16, 23, 24, 26, 27, 28
- b) zusätzlich in der Kernzone: 19, 20, 21, 22

### § 38a<sup>47</sup>

Übergangsbestimmungen

- 1 Es gelten sinngemäss die Bestimmungen der §§ 125 und 139 RBG.

### § 39

Inkrafttreten

- 1 Die Zonenvorschriften Zentrum treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle im Widerspruch mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften Zentrum stehenden Zonen- und Reglementsbestimmungen sind aufgehoben.

---

<sup>46</sup> In der Kernzone kommen keine EB mehr zur Anwendung, s. Merkblatt im Anhang  
In den übrigen Zonen kommen EB 20 (Bebauungsziffer) und EB 22 (Nichtanrechnung Zwischenklimaräume zur überbauten Fläche) noch zur Anwendung, s. Merkblatt im Anhang

<sup>47</sup> Änderungen Entscheid des Einwohnerrates vom 20.04.2005

**Beschlussdaten Teilzonenvorschriften Zentrum**

Beschluss des Stadtrates:	28. Nov. 2000
Beschluss des Einwohnerrates:	28. März 2001
Referendumsfrist (ungenutzt abgelaufen):	5. Mai 2001
Urnenabstimmung:	keine
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20 vom Planaufgabe:	17. Mai 2001 17. Mai bis 16. Juni 2001
Der Stadtpräsident Marc Lüthi	Die Stadtverwalterin Erika Bachmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit  
Beschluss Nr. 152 vom 29. Jan. 2002  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Jan. 2002  
Der Landschreiber

**Beschlussdaten Teilrevision 2005 (Aufhebung Baureglement 74)**

Beschluss des Stadtrates:	4. Aug. 2004
Beschluss des Einwohnerrates:	20. April 2005
Referendumsfrist (ungenutzt abgelaufen):	30. Mai 2005
Urnenabstimmung:	keine
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 19 vom Planaufgabe:	12. Mai 2005 12. Mai bis 10. Juni 2005
Die Stadtpräsidentin Regula Gysin	Der Stadtverwalter Roland Plattner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit  
Beschluss Nr. 221 vom 14. Feb. 2006  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 16. Feb. 2006  
Der Landschreiber

**Beschlussdaten Mutation Spezialzone Wasserturmplatz**

Beschluss des Stadtrates:	7. April 2009
Beschluss des Einwohnerrates:	26. Aug. 2009
Referendumsfrist (ungenutzt abgelaufen):	25. Sept. 2009
Urnenabstimmung:	keine
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 36 vom Planaufgabe:	3. Sept. 2009 3. Sept. bis 2. Okt. 2009
Die Stadtpräsidentin Regula Gysin	Der Stadtverwalter Christoph Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit  
Beschluss Nr. 96 vom 26. Jan. 2010  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4 vom 28. Jan. 2010  
Der Landschreiber

## Anhang 1 (§ 5 TZR) **Empfohlenes Vorgehen für die Einreichung eines Baugesuches in der Kernzone**

*Für Bauvorhaben im Stedtli hat sich das nachfolgend beschriebene, mehrstufige Verfahren bewährt. Das Vorgehen nach diesem Verfahren ist **freiwillig**. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen hat sich aber gezeigt, dass sich mit diesem Vorgehen für die Bauherrschaft eine höhere Rechtssicherheit erreichen lässt. Zudem hilft es mit, unnötige Planungskosten zu vermeiden.*

1. Die Bauherrschaft orientiert das Stadtbauamt über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Projektierung mündlich oder schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
2. Das Stadtbauamt erstellt zusammen mit der Bauherrschaft ein Besichtigungsprotokoll (vgl. § 4 Abs. 1 TZR).
3. Aufgrund der Begehung einigen sich das Stadtbauamt und die Bauherrschaft über die Durchführung eines Bauuntersuches oder den Verzicht darauf. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Stadtrat (vgl. § 4 Abs. 2 TZR).
4. Der Stadtrat erteilt schriftlich Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Randbedingungen für das Vorhaben (vgl. § 4 Abs. 3 TZR).
5. Aufgrund des Bauuntersuches kann die Bauherrschaft ein Vorprojekt erarbeiten. Das Stadtbauamt und die Bauherrschaft einigen sich darüber, ob mehrere Varianten gemäss § 6 Abs. 2 des Teilzonenreglementes erarbeitet werden.
6. Bei grösseren und/oder richtungsweisenden Projekten wird das Vorprojekt der Stadtbaukommission zur Stellungnahme unterbreitet (§ 34a Abs. 3d TZR).
7. Das Stadtbauamt erstellt einen Bericht zum Vorprojekt, der vom Stadtrat genehmigt wird (gemäss § 5 Abs. 3 des Teilzonenreglementes).
8. Aufgrund des Berichtes zum Vorprojekt erarbeitet die Bauherrschaft das Detailprojekt und reicht das Baugesuch ein.

## Anhang 2 (§ 33 TZR) **Zielsetzungen und Massnahmen Klima / Luft-hygiene**

### **Thermische Randbedingungen:**

Aus Planungshinweiskarte KABA<sup>48</sup>:

*Die thermische Situation hat einen erheblichen Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden. Sowohl Kältestress als auch übermässige Wärmebelastung schmälern die Wohn- und Lebensqualität und können zu gesundheitlichen Problemen führen.*

*Die Wärmebelastung soll in dicht bebauten Arealen reduziert werden. Sie sind generell durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, weisen eine reduzierte Durchlüftung oder im Fall von Industriearealen auch eine erhebliche Abwärmeproduktion auf.*

Mögliche Massnahmen sind:

- Die Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten.
- Bestehende Grün und Freiflächen werden erhalten.
- Fassaden, Dächer und Innenhöfe werden begrünt.
- Im Bereich von Verkehrsachsen werden Hochstammbeplantungen vorgesehen.
- Im Rahmen der Freiraumgestaltung werden Schattenzonen geschaffen.

### **Luftleitbahnen, Durchlüftung**

Aus Planungshinweiskarte KABA<sup>49</sup>:

*Die Durchlüftungssituation ist insbesondere während windschwacher Wetterlagen ein wesentlicher und prägender Faktor des Regional- und Lokalklimas. Luftleitbahnen ermöglichen den Transport lufthygienisch unbelasteter und in sommerlichen Nächten kühlerer Luft in die Siedlungsgebiete. Dies führt zu einer positiven bioklimatischen Situation in den über die Luftleitbahnen versorgten Arealen. Desweiteren fördern sie den vertikalen Luftmassenaustausch und bewirken dadurch eine Reduktion der Luftschadstoff- und Wärmebelastung.*

Mögliche Massnahmen sind:

- Nutzungen mit starken Luftemissionen werden ausgeschlossen.
- Neubauten mit mehr als 1 Geschoss werden nach Möglichkeit längs zur Luftleitbahn orientiert.
- Auf Blockrandbebauungen wird verzichtet.
- Bauliche Hindernisse, die Kaltluftstaus verursachen, werden verhindert.
- Die Bodenversiegelung wird so gering wie möglich gehalten.
- Bestehende Grün und Freiflächen werden erhalten.

---

48 Klimaanalyse der Region Basel (KABA)

49 Klimaanalyse der Region Basel (KABA)

---

**Merkblatt<sup>50</sup>****Zusammenstellung der im Bereich des TZP Zentrum  
gültigen ZRN und EB**

---

**Zu § 37****Kantonale Zonenreglements-Normalien Siedlung (ZRN):**

Die folgenden Zonenreglements-Normalien wurden im Rahmen von Ergänzungsbestimmungen (EB) für den Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung der Stadt Liestal aufgehoben<sup>51</sup>:

- ZR 5/63, Ziffer 1 – 5 durch die EB 5
- ZR 8/63 durch die EB 9

**Fazit:** In der **Kernzone** kommen **keine Zonenreglements-Normalien** mehr zur Anwendung.

In den **übrigen Zonen** gemäss Teilzonenplan Zentrum sind lediglich die folgenden Zonenreglements-Normalien anwendbar:

- ZR 5/63 Ziff. 6 Zonengrenzen<sup>52</sup> und 7 Parzellierung<sup>53</sup>
- ZR 6/63 Gebäudeprofil<sup>54</sup>
- ZR 7/63 Dachaufbauten<sup>55</sup>

**Fazit:** In den **übrigen Zonen** kommen **keine Zonenreglements-Normalien** mehr zur Anwendung.

---

**Zu § 38****Ergänzungsbestimmungen (EB)**

**Fazit:** In der **Kernzone** kommen **keine Ergänzungsbestimmungen** mehr zur Anwendung.

In den **übrigen Zonen** gemäss Teilzonenplan Zentrum sind die folgenden Ergänzungsbestimmungen gültig:

**EB 19 Haupt- und Nebenbauten<sup>56</sup>**

---

50 Angepasst aufgrund Revision Ortsplanung, RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010

51 Aufgehoben mit RRB vom 11. Mai 1993

52 Es kommt Art. 27 Abs. 2 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

53 Es kommt Art. 50 Abs. 1c ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

54 Es gilt § 16 Abs. 5 TZR, wo nichts geregelt, kommt ZRS generell zur Anwendung, RD 26.08.2010

55 Es kommt Art. 35 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

56 Es kommen Art. 29 und 30 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

---

**EB 20 Bebauungsziffer<sup>57,58</sup>**

„Die Bestimmung ZR 5/63, Ziffer 3 wird durch Folgende ersetzt:

*Die Bebauungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der maximalen anrechenbaren überbauten Fläche (Gebäudegrundfläche) zur anrechenbaren Parzellenfläche<sup>59</sup>. Nicht zur überbauten Fläche gezählt werden Nebenbauten sowie Dachvorsprünge von weniger als 1.00 Meter Ausladung.“*

**EB 21 Nutzungsziffer<sup>60</sup>****EB 22 Nichtanrechnung von Zwischenklimaräumen<sup>61</sup>**

„Nicht zur überbauten Fläche ~~und nicht zur Bruttogeschossfläche<sup>62</sup>~~ werden gezählt:

- a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern;
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- c) unbeheizte Zwischenklimaräume wie Wintergärten bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung oder Einfamilienhaus.“

**Fazit:**

In den **übrigen Zonen** kommen noch zur Anwendung:

**EB 20** Bebauungsziffer

**EB 22** Nichtanrechnung von Zwischenklimaräumen zur überbauten Fläche (Bebauungsziffer)

---

57 Formulierung gemäss RRB 11. Mai 1993

58 Es gilt EB 20 altes ZRS, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

59 Es kommt Art. 27 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

60 Es kommt Art. 28 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

61 Es gilt EB 22 altes ZRS betr. überbaute Fläche (Bebauungsziffer), Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010

62 Es kommt Art. 28 ZRS zur Anwendung, Rechtsdienst Stadt Liestal, 26.08.2010