

Planungsbericht

Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung & Öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00105

Datum

23. April 2026 | aktualisiert am 8. Juni 2026

Impressum

Auftraggeber Ladenbau AG, Thomas Weber
Frenkendörferstrasse 27
4410 Liestal

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

Inhalt

Vorwort	6
1 Ausgangslage	10
1.1 Anlass & Ziel.....	10
1.2 Räumliche Lage & zonenrechtliche Ausgangslage.....	10
1.3 Qualitätssicherndes Workshopverfahren.....	12
1.4 Richtprojekt	12
1.4.1 Einbettung ins Quartier	13
1.4.2 Aussenraum und Freiraum	13
1.4.3 Stellungnahme Stadt Liestal	16
2 Organisation und Ablauf der Planung.....	16
2.1 Projektpartner	16
2.2 Ablauf Quartierplanverfahren	16
3 Rahmenbedingungen	17
3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	17
3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	17
3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)	17
3.3.1 Bauzonen	18
3.3.2 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.....	18
3.4 Zukunft Schönthal.....	19
3.5 Bevölkerungsentwicklung.....	20
3.6 Zonenvorschriften Stadt Liestal	21
3.7 Verkehr	21
3.7.1 Kommunales Erschliessungsnetz	21
3.7.2 Bau- und Strassenlinien	22
3.7.3 Öffentlicher Verkehr	23
3.8 Lärm	23
3.9 Energie	24
3.10 Störfall.....	24

3.11	Altlasten	25
3.12	Natur und Landschaft	26
3.12.1	Reptilieninventar	26
3.12.2	Grundwasser.....	26
3.13	Abstimmung mit der Quartierplanung ORIGAMI Güterstrasse	28
4	Inhalte der Planung	29
4.1	Planunterlagen.....	29
4.2	Zweck & Geltungsbereich	29
4.3	Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung	29
4.4	Art & Mass der Nutzung	31
4.5	Bebauung	31
4.6	Aussenraum	33
4.7	Erschliessung & Parkierung.....	36
4.8	Koordination QP ORIGAMI Güterstrasse & Rechtskraft	37
5	Interessenermittlung.....	38
5.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ..	38
5.2	Mehrwert für die Stadt / Interessen der Stadt.....	38
5.3	Kosten für die Stadt / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	38
5.4	Interessen der Bauherrschaft	38
5.5	Interessenabwägung.....	39
6	Planungsverfahren	40
6.1	Arealbaukommission	40
6.2	Kantonale Vorprüfung	40
6.3	Öffentliche Mitwirkung.....	40
6.4	Beschlussfassung	40
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	40
7	Beschlussfassung Planungsbericht	41
Beilage		42
	Zukunft Schönthal Projekt-Reflexion TO-GO.....	42
	Protokoll Arealbaukommission vom 05.12.2025	44

Anhang

- Schlussbericht Workshopverfahren «Origami – Grünes Haus»
Arc Consulting vom 30.01.2024
- Projektdokumentation Richtprojekt «Origami, Grünes Haus»
Ramser Schmid Architekten & Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 05.02.2026
- Lärmsituation «Frenkendörferstrasse Liestal/Frenkendorf, Planungsvariante 9»
EMIcon vom 15.09.2021
- Störfallbetrachtung Arealentwicklung «Grünes Haus – Liestal/Frenkendorf»
Aegerter&Bosshardt vom 12.10.2023
- Vorbericht Baugrund und Dachwasserversickerung «Überbauung Frenkendörferstrasse 27»
Kiefer & Studer vom 03.10.2022
- Verkehrsgutachten «Grünes Haus»
RAPP vom 01.07.2025

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.2	rid	02.04.2025	Entwurf
2.0	suja	02.09.2025	Anpassung kommunale Vernehmlassung
2.1	bus	31.11.2025	Anpassungen Besprechung vom 10.09.2025 mit Gemeinde
2.2	bus	17.12.2025	Anpassungen Besprechung vom 10.12.2025 mit Gemeinde
2.3	suja	04.02.2026	Ergänzung Trottoirsituation
2.4	bus	08.04.2026	Anpassungen Rückmeldung Stadt Liestal vom 27.03.2026
3.0	suja	08.06.2026	Kantonale Vorprüfung & öffentliche Mitwirkung

Vorwort

Die Eigentümer der Gewerbeliegenschaft der ehemaligen «Ladenbau AG», Thomas und Christine Weber, beabsichtigen ihr Grundstück zukunftsorientiert und effizienter zu nutzen. Das Areal liegt auf der Grenze der beiden Gemeinden Frenkendorf und Liestal, zwischen Bahnlinie und Frenkendörfer-/ Güterstrasse, sehr zentral beim Bahnhof Frenkendorf.

Die Bauherrschaft hat die Vision, auf «ihrem Grundstück» mehr als ein Immobilieninvestment zu realisieren. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, eine beispielhafte Bebauung auf hohem architektonisch-/städtebaulichem und Nachhaltigkeitsniveau zu realisieren. Es soll ein Merkpunkt im Zentrum von Frenkendorf werden, ein «grünes Wohnhaus in Frenkendorf». Beflügelt wurde ihre Absicht durch die zukunftsgerichtete Zielsetzung des Kantonalen Richtplans. Sie wollen einen Beitrag zur qualitätsvollen «Siedlungsentwicklung nach Innen» leisten.

Der Kanton Basel-Land hat mit dem Kantonalen Richtplan (KRIP) klare Zielvorgaben für die zukünftige «Siedlungsentwicklung nach Innen» formuliert. Demgemäss liegt das Areal der Ladenbau AG im Handlungsraum «Rheintal-Hülften» und damit in einem Verdichtungsraum des inneren Korridors. Das Areal mit einer Grösse von 4'700 m² liegt sehr zentral, unmittelbar beim Bahnhof Frenkendorf. Es hat das Potenzial, zu dieser Innenverdichtung einen massgeblichen Beitrag leisten zu können. Die besondere Situation liegt darin, dass sich das Areal grenzüberschreitend auf dem Stadtgebiet Liestal und der Gemeinde Frenkendorf liegt und die beiden Gemeinden für dieses Gebiet sowohl aus politischen als auch städtebaulichen Gründen konträre Entwicklungsperspektiven haben.

Die Gemeinde Frenkendorf beurteilt diese Entwicklungsperspektive sowohl aus sozialer Sicht als auch aus Nachhaltigkeitsgründen positiv. Ein Schwachpunkte des angrenzenden lebhaften Einfamilienhausquartiers liegt darin, dass im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen kein massgeblicher Beitrag geleistet werden kann. Um das zu kompensieren, verfolgt der Gemeinderat in den angrenzenden Arealen konsequent die Ziele der «Siedlungsentwicklung nach Innen». Auf dem Areal der Ladenbau AG kann mit einem hohen Wohnhaus ein Schritt in diese Richtung gemacht werden. Aus städtebaulicher Sicht fehlt an der Einfallsachse Frenkendörferstrasse und generell im Bahnhofgebiet ein prägnanter Merkpunkt, sozusagen eine «Landmark», welche im Siedlungskontext sowohl den Abschluss des Wohngebietes als auch die Grenze der Gemeinde Frenkendorf und das Bahnhofgebiet erkennbar macht.

Für die Stadt Liestal liegt das Areal der ehemaligen Ladenbau AG in ihrem Gemeindegebiet peripher. Die zukünftige Nutzung des Gebietes, insbesondere der Gewerbezone G1 ist offen. Grundsätzlich ist unbestritten, dass über das Siedlungsgebiet zwischen Rheinstrasse und Bahnlinie, von Frenkendorf bis Liestal eine Gesamtsicht angesagt wäre, welche die Grundlage für die Zonierung in beiden Gemeinden bildet. Die Stadt Liestal hat aber entschieden, zukünftig keine einzelnen Quartierplanverfahren zu unterstützen, welche nicht eine Grundlage auf einer übergeordneten Gesamtbetrachtung haben. Der Stadtrat anerkannte zwar, dass allenfalls argumentiert werden kann, dass die Ausarbeitung eines Quartierplans auf dem Areal keine negativen Präjudizien für die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes schafft. Er sah in dieser Argumentation aber keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, um von seiner Haltung abzuweichen. Er wies darauf hin, dass auf dem Arealteil in Liestal ohne weiteres ein Gewerbehaus auf der Grundlage einer zonenkonformen Regelbauweise realisiert werden kann. Diese Haltung des Stadtrates von Liestal ist nachvollziehbar und zu akzeptieren. Die Regelbauweise bildet somit die baurechtliche Grundlage für die Projektentwicklung auf dem Arealteil.

Das Expertengremium konnte der Bauherrschaft darlegen, dass diese widersprüchlichen Anforderungen nicht als «Ärgernis» zu betrachten seien, sondern ein Kristallisationspunkt für eine besondere architektonisch-/städtebauliche Lösung an diesem spezifischen Ort darstellt.

Die Bauherrschaft beschloss, das Projekt auf der Basis dieser besonderen politischen und städtebaulichen Ausgangslage zu entwickeln. Die Aufgabenstellung in Workshopverfahren bestand nun darin, ein grenzüberschreitendes Gesamtprojekt, mit zwei Gebäuden zu entwickeln, welche je die Nutzungs- und Bau-rechtsanforderungen der jeweiligen Gemeinde erfüllen und gleichzeitig einen städtebaulich kraftvollen Ort bildet. Leitlinie für die Projektentwicklung sollen die Grundsätze für die «Siedlungsverdichtung nach Innen» sein. Es sollen «massgeschneiderte» Lösungen gesucht werden, die hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualitäten aufweisen.

Insgesamt ist über die Gemeindegrenzen hinaus ein städtebauliches Ensemble entstanden, welches als «Landmark» diesen Ort qualitativ voll besetzt. Der Übergang von der Gemeinde Frenkendorf zur Stadt Liestal ist keine «Nahtstelle», sondern ein «Passstück», vergleichbar mit einem Puzzle-Teil im Gesamtbild. Es ist ein überzeugender Beitrag zur «massgeschneiderten Innenverdichtung» gemäss den Grundsätzen des kantonalen Richtplanes.

Interessenabwägung: In den Vorabklärungen zu diesem Planungsverfahren hat das Amt für Raumplanung auf die Komplexität der gemeindeübergreifenden Planung hingewiesen (Schreiben vom 31. März 2023 an die Gemeinde Frenkendorf). In Ziffer 2.1 «Nutzung und Bebauung» wird hierzu Folgendes festgehalten: «Wohnen: Obwohl sich das Areal unweit des Bahnhofs Frenkendorf-Füllinsdorf befindet und somit in bestimmten Teilaspekten unbestrittenermassen zentral liegt, wird die Eignung für eine Wohnnutzung aufgrund der umweltrechtlichen Belange stark in Frage gestellt. Mit anderen Worten: Auch wenn eine Wohnung mit technischem Aufwand und baulichen Massnahmen machbar wäre, ist das Ermöglichen einer Wohnnutzung an diesem Standort aus raumplanerischer und qualitativer Sicht fragwürdig. Daher erachten wir die Gewerbenutzung als geeignete und diesem Ort angepasste Nutzung.»

Als Fazit wird im Schreiben folgendes ausgeführt: «Insgesamt können die aufgeführten Interessen und der Mehrwert der Arealentwicklung nicht überzeugen. So besteht auch ein öffentliches Interesse an attraktiven Gewerbeflächen als Arbeitsgebiete.»

Das im Workshopverfahren erarbeitete Richtprojekt weist einen hohen Konkretisierungsgrad auf. Es zeigt, dass auf dem Areal in Frenkendorf ein hochwertiges Wohnhaus und auf dem Arealteil in Liestal ein funktionstüchtiger Gewerbebau realisiert werden können. Damit werden sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung der Gemeinde Frenkendorf als auch die Zielsetzung der Stadt Liestal hinsichtlich einer langfristigen gewerblichen Nutzung erfüllt. Die beiden Bauten bilden gemeinsam ein Ensemble, das für diese gemeindeübergreifende Nahtstelle eine sehr gute schlüssige architektonisch-städtebauliche Lösung darstellt. Im Reflexionsbericht des Teams «Zukunft Schönthal» wird dazu festgehalten: «Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung am richtigen Standort»...«Das Projekt ist ein Impulsgeber für die Weiterentwicklung und Wertschöpfung dieses zentralen Mischquartiers mit einer dafür passenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe.»

Aufgrund des vorliegenden Richtprojekts, das die Grundlage des Quartierplans bildet, dürften die in den Vorabklärungen geäusserten Vorbehalte ausgeräumt sein.

Für die Stadt Liestal bleibt der Gewerbebau nach Regelbauweise auf dem Areal in Liestal gemäss Richtprojekt. Mit dem Wegfall des kleinen Quartierplans fehlt jedoch die Legitimation für sämtliche erhöhten Anforderungen. Insbesondere die Begrünung des Strassenraums, die Baumbepflanzungen, die erhöhten

ökologischen und energetischen Anforderungen, sowie der Anspruch besonders guter architektonisch-/städtebaulicher Qualitäten können nicht durchgesetzt werden.

Aus Sicht des Leitbildes «Zukunft Schönthal» und den Intensionen der «Siedlungsentwicklung nach Innen» gemäss KRIP, wird die Zielvorstellung einer gemischten Wohn- Gewerbenutzung verlassen und die städtebauliche Prägnanz geht verloren.

Aus Expertensicht zeigt diese Interessenabwägung, dass mit der Umsetzung des Projektes «Orgami Grünes Haus», welches dem Quartierplan zugrunde liegt, gegenüber einer Gewerbeüberbauung nach Regelbauweise für die Öffentlichkeit im weitesten Sinne ein massgeblicher Mehrwert auf allen Ebenen entsteht.

Das Expertenteam des Workshopverfahrens und die Bauherrschaft erhofft sich, dass die im weiteren Prozess involvierten Stellen den Wert dieses gemeindeübergreifenden Projektes ebenfalls positiv beurteilen und dem Projekt – trotz der politischen Komplexität – zum Durchbruch verhelfen.

Für das Expertenteam
Peter Ess, Architekt

Gedanken der Eigentümerschaft

Am Anfang stand eine offene Frage – und eine grosse Portion Mut: Wie kann aus einer Parzelle voller Herausforderungen ein Ort entstehen, der Zukunft für viele Menschen ermöglicht?

Diese Frage bildete den Auftakt zu einer Reihe intensiver Workshops mit interdisziplinären Fachpersonen und Experten, die sich mit beeindruckendem Engagement den komplexen Rahmenbedingungen stellten: der Nähe zum SBB-Bahntrasse, dem Schattenwurf, der Bahnhofsnähe, den Anforderungen an Nachhaltigkeit, Städtebau und der Tatsache, dass das Grundstück zwei politischen Gemeinden zugeordnet ist. Was einfach klingt, war in Wahrheit eine grosse und vielschichtige Aufgabe – mit planerischer, technischer und nicht zuletzt gesellschaftlicher Tiefe.

Uns als Eigentümerschaft hat diese Reise von Anfang an persönlich sehr berührt. Nicht nur, weil wir im Verlaufe der vielen Workshops das Potenzial dieses Ortes erkannt haben – sondern weil wir überzeugt sind, dass Bauen immer auch Verantwortung bedeutet. Verantwortung für die Region, für die Qualität des Miteinanders und für die Zukunft des urbanen Raums.

Die Workshops – jeweils mit 11 bis 14 engagierten Fachpersonen und Experten – forderten uns alle sehr. Sie verlangten strukturiertes Denken, kreative Offenheit und vor allem die Bereitschaft, komplexe Interessen in ein gemeinsames Ganzes zu überführen. Wir haben dabei nicht nur gelernt, Risiken differenziert zu betrachten, sondern auch, in vermeintlichen Hürden neue Chancen zu entdecken.

Mit dem Projekt *Origami – Grünes Haus* ist ein Planungsergebnis entstanden, das für uns weit mehr ist als ein funktionales Gebäude. Es ist Ausdruck eines Anspruchs und Haltung: verbindend, nachhaltig, durchdacht. Ein Ort, der Arbeit und Wohnen zusammenbringt – und gleichzeitig mit seiner grünen Fassade ein Zeichen für ein verantwortungsvolles, zukunftsorientiertes Aussenbild setzt. Vielleicht als Vorbild für andere.

Wir sind stolz auf das gemeinsame Erarbeitete – und dankbar für die vielen Beiträge, die diesen Weg möglich gemacht haben. Unser besonderer Dank gilt allen Fachpersonen und Partnern, die mit grosser

Ausdauer, Fachwissen und Leidenschaft an der Verwirklichung dieser Vision mitgewirkt haben und Hoffen beim weiteren Projektverlauf dieselbe Unterstützung weiter zählen dürfen.

Wir freuen uns auf die nächste Etappe – und hoffen, weiterhin auf so viel Offenheit, Vertrauen und gemeinsame Überzeugung zählen zu dürfen.

Thomas und Christine Weber

1 Ausgangslage

1.1 Anlass & Ziel

Das nahe am Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf auf der Grenze zwischen Liestal und Frenkendorf liegende Areal soll im Sinne der im Zukunftsbild Schönthal vorgesehenen Aufwertung entlang der Güterstrasse in Frenkendorf und der Frenkendörferstrasse in Liestal qualitativ und zukunftsorientiert entwickelt werden. Das entstehende Mischquartier mit Hochpunkt auf der Frenkendörfer Seite soll den städtebaulichen Auftakt für die weitere grenzüberschreitende Entwicklung des Bahnhofsgebiets machen und als Kondensationspunkt der dort angedachten Transformation dienen.

Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 120 mit 4'081 m² und 2464 mit 55 m² in Liestal und die Parzelle Nr. 50 mit 620 m² in Frenkendorf. Das in Kapitel 1.4 beschriebene städtebauliche Gesamtkonzept wird in zwei separaten, inhaltlich und rechtlich jedoch stark aneinander geknüpfte Quartierplanungen umgesetzt (siehe Kapitel 3.13).

Vorgängig zum Quartierplanverfahren wurde durch Ramser Schmid Architekten Zürich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie neun städtebauliche Varianten erarbeitet, wobei Variante 9 als tragfähigste Basis für die Weiterentwicklung identifiziert wurde. Auf Basis der Volumenstudie wurde ein Workshop-Verfahren durchgeführt und ein stabiles und gleichzeitig flexibles, städtebauliches und freiräumliches Konzept als Grundlage für das Quartierplanareal erstellt.

In Abstimmung mit der Stadt Liestal wird ein Quartierplan im vereinfachten Verfahren gemäss § 42 RBG durchgeführt, der sich nach den geltenden Zonenvorschriften der Stadt Liestal richtet. Ein Quartierplan auf Liestaler Seite ist erforderlich, um die genannten qualitativen Ziele der sehr dichten Wohnüberbauung auf der Parzelle auf Frenkendörfer Seite zu erreichen.

1.2 Räumliche Lage & zonenrechtliche Ausgangslage

Das Areal liegt im Grenzgebiet zwischen der Stadt Liestal und der Gemeinde Frenkendorf ca. 400 m südlich des Bahnhofs Frenkendorf-Füllinsdorf.

Die heutige Bebauung stammt ca. aus den 30er-, 60er-Jahren. Auf der Parzelle Nr. 120 steht ein zweigeschossiges Gebäude, welches gewerblich genutzt wird. Auf der Parzelle Nr. 2464 steht eine Trafostation der EBL. Die östlich der Frenkendörferstrasse angrenzenden Areale sind eine Wohnzone W2 und eine Wohn- und Geschäftszone WG3. Daran anschliessend folgt eine grossflächige Gewerbezone G1, welche grösstenteils von der Ziegler AG genutzt wird. Die zukünftige längerfristige Nutzung der Gewerbezone G1, ist offen.

Westlich der Bahnlinie schliessen grössere Gewerbehallen an. Es handelt sich hierbei in erster Linie um Gewerbebauten der Debrunner Acifer AG, Sporthallen sowie um den Werkhof der Gemeinde Frenkendorf. Das betreffende Areal befindet sich somit in der Schnittstelle von Wohnnutzungen zwischen Rheinstrasse und Bahnlinie sowie Gewerbenutzungen westlich der Bahnlinie.

Die Primarschule Egg (Gemeinde Frenkendorf) befindet sich in ca. 1.3 km Entfernung, die Sekundarschule Mühleacker in ca. 700 m Entfernung. Ausserdem befinden sich mit dem Einkaufszentrum Schönthal sowie dem Coop Supermarkt grosse Einkaufszentren in der Nähe des Areals. Gleich neben dem Einkaufszentrum Schönthal befindet sich zusätzlich das Seniorenzentrum Schönthal.



Abb. 1: Lage des Quartierplanareals (grün) und des erweiterten Planungserimeters (rot) (Geoportal 2025)

Gemäss Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal aus dem Jahr 2010 befinden sich die Parzellen Nrn. 120 und 2464 in einer Gewerbezone G1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern. In diesen Zonen sind Gebäude mit Gewerbenutzungen gemäss § 23 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zulässig. Die Fläche des Areals beträgt 4'136 m².

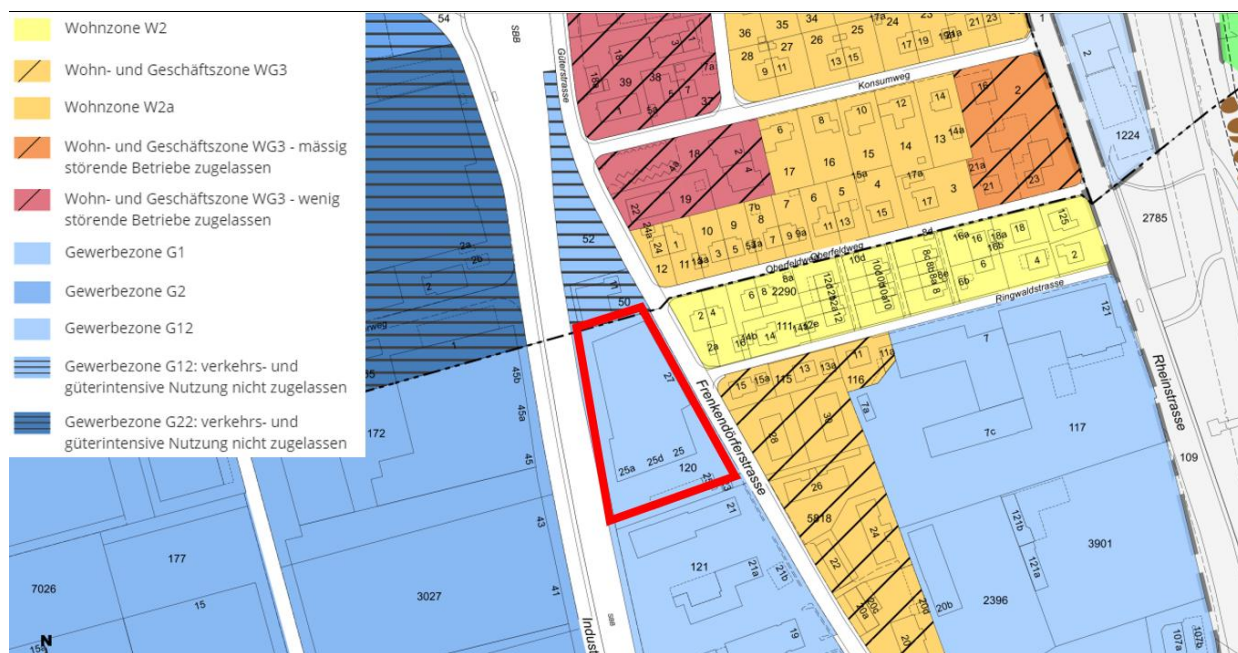


Abb. 2: Zonenplan Siedlung (Geoportal 2025)

Mit Schreiben vom 13. August 2024 hat der Stadtrat Liestal der Ausarbeitung eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren auf der Parzelle Nr. 120 zugestimmt.

1.3 Qualitätssicherndes Workshopverfahren

Das qualitätssichernde Workshopverfahren für das Projekt «ORIGAMI-Grünes Haus» hatte das Ziel, ein hochwertiges, architektonisch und städtebaulich integriertes Bauvorhaben zu entwickeln, das Wohn- und Gewerbenutzungen kombiniert und dabei Nachhaltigkeit, Quartieraufwertung sowie soziale Interaktion in den Vordergrund stellte. Im Rahmen des Verfahrens entstand ein Konzept für eine verdichtete Bauweise mit begrünten Fassaden und Dachflächen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur optischen Aufwertung des Quartiers beitragen. Besondere Schwerpunkte waren die Nutzung erneuerbarer Energien, wie Photovoltaikanlagen und möglicherweise Erdwärme, sowie eine grosszügige Begrünung, um eine angenehme und gesundheitsfördernde Umgebung zu schaffen.

Im Rahmen von zwei Zwischen- und dem Schlussworkshop wurde eine Auslegeordnung von verschiedenen Varianten aufgezeigt. Die Planungsarbeiten wurden vom interdisziplinär zusammengesetzten Bearbeitungsteam Ramser Schmid Architekten und Studio Vulkan erarbeitet.

Im Workshopverfahren waren bereits frühzeitig alle relevanten Akteure eingebunden. Die Qualitätssicherung erfolgte durch ein fachlich breit qualifiziertes Expertengremium mit Vertretern aus Behörden von Frenkendorf und Liestal sowie externen Fachpersonen. Nach Bedarf wurden Fachplanende aus den Bereichen Raumplanung, Planungsrecht, Verkehr, Lärm, Störfallvorsorge, Baugrund und Nachhaltigkeit beigezogen. So konnte ein Konzept geschaffen werden, das die Vereinbarkeit der Bauten mit den Bedürfnissen des Quartiers gewährleistet und einen Mehrwert für das umliegende Viertel darstellt. Die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren wurden in einem Schlussbericht festgehalten und vom Begleitgremium konsolidiert. Als Resultat des Workshopverfahrens wurde ein Richtprojekt als Grundlage für das vorliegende Quartierplanverfahren erarbeitet.

1.4 Richtprojekt

Grundlage für das Richtprojekt ist die Variante 9 der Vorstudien. Diese schlägt ein 30 m hohes Wohnhaus (kein Hochhaus) auf der Frenkendörfer Parzelle Nr. 50 sowie ein zonenkonformes, gewerblich genutztes Gebäude auf der Liestaler Parzelle Nr. 120 vor, welche das Areal entlang der Frenkendörfer und Güterstrasse städtebaulich aufwerten sollen. Die beiden Gebäude wurden nach den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen als Gesamtprojekt entwickelt.

Das Richtprojekt nimmt dieses Grundprinzip auf, wonach ein «hohes Haus» auf der Parzelle Nr. 50 (Frenkendorf) als städtebaulicher Akzent das Zusammentreffen von Geleisen und der Güter-/Frenkendörferstrasse markiert und den Auftakt eines keilförmigen Gewerbegebiets bildet. Diesem «hohen Haus» ist eine Mischnutzung zugeschrieben wohingegen das 15 m hohe Gewerbegebäude auf Parzelle Nr. 120 (Liestal) ausschliesslich Gewerbenutzung umfasst.

Durch die Setzung der Volumen öffnet sich gegenüber der Frenkendörferstrasse ein öffentlich zugänglicher Quartierhof. Im Süden entsteht ein halböffentlicher Aussenraum, der Gleishof. Die Gebäudevolumetrie wird durch Lärm- und Störfallthematiken bestimmt. Insgesamt entsteht über die Gemeindegrenze hinaus ein städtebauliches Zusammenspiel, welches diesen Ort qualitativ voll besetzt.

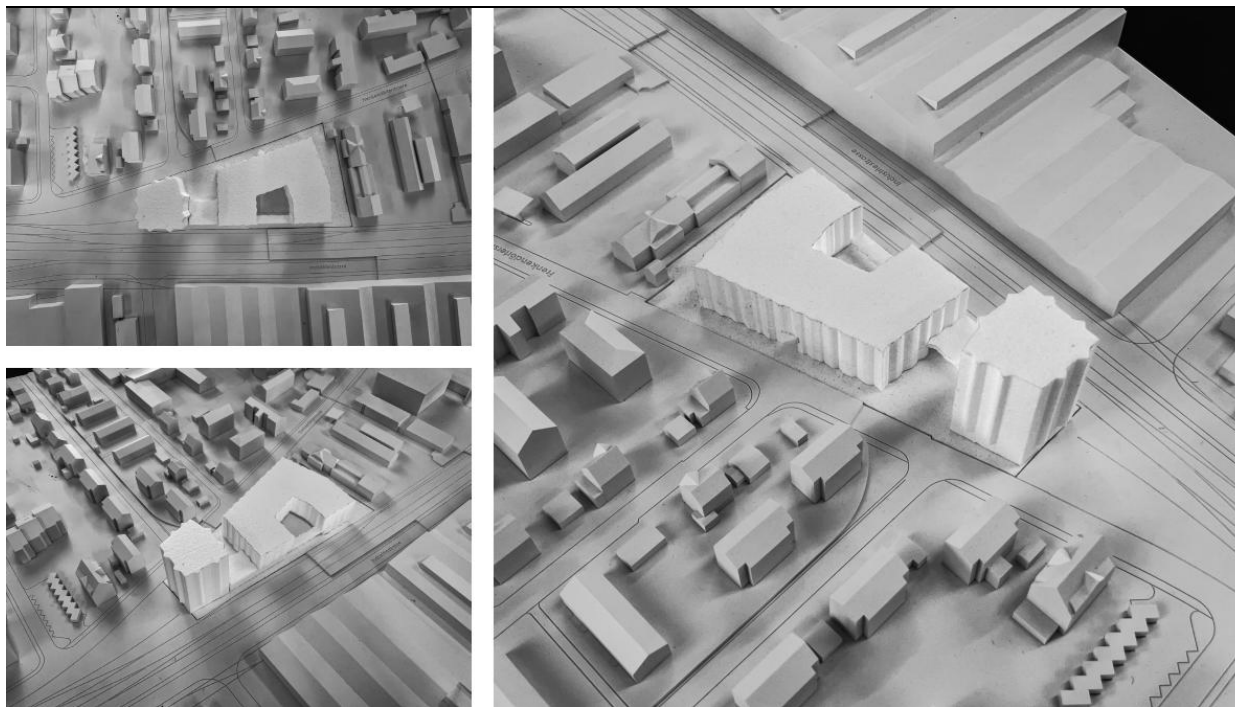


Abb. 3: Städtebauliche Setzung (Ramser Schmid Architekten)

1.4.1 Einbettung ins Quartier

Ein wesentliches Ziel ist die Förderung der Quervernetzung über die Quartierstrassen, um die Anbindung an den angrenzenden Grünraum über der überdeckten Autobahn A22 zu stärken. Die Güter- und Frenkendörferstrasse als Bahnhofszugang leidet derzeit an einer geringen Aufenthaltsqualität und fehlender Flaniermöglichkeit. Geplante Massnahmen wie ein Einbahnregime und Tempo-30-Zonen sollen Platz für eine umfassende Begrünung schaffen, insbesondere entlang der Querstrassen und in Vorzonen der Bebauung. Dies soll den Strassenraum in eine schattige Promenade umwandeln und die Freiraumqualität insgesamt verbessern.

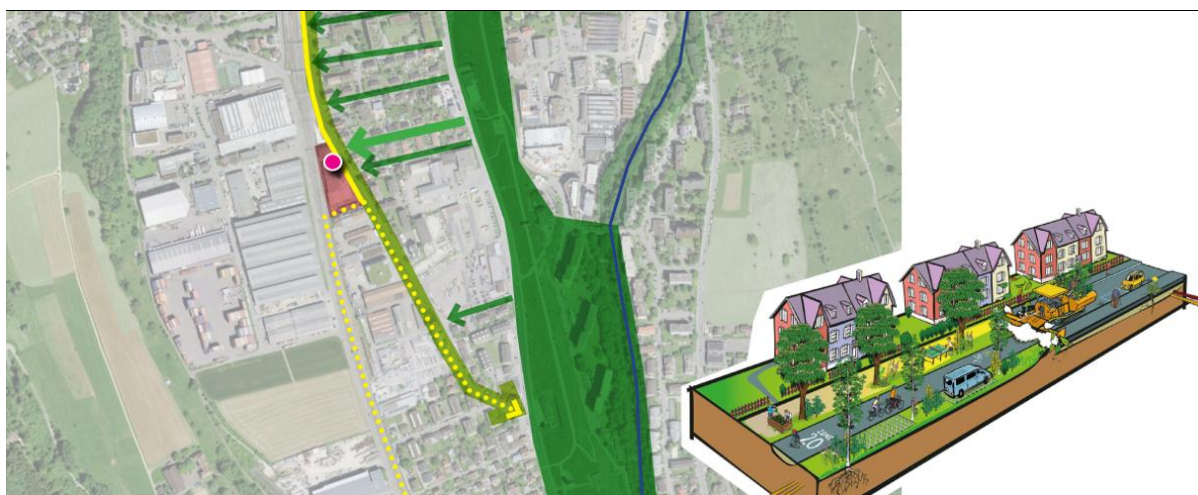


Abb. 4: Einbettung ins Quartier (Ramser Schmid Architekten)

1.4.2 Aussenraum und Freiraum

Das Freiraumkonzept zielt darauf ab, ein vielfältiges und differenziertes Angebot an Aussenbereichen zu schaffen, das den Bedürfnissen von Nutzer, Quartier und Natur gerecht wird. Der grüne Strassenraum wird durch Baumreihen in der Strassenparzelle und grüne Vorzonen entlang des Gewerbebaus und des

Wohnturms geschaffen, die das Stadtklima positiv beeinflussen und Schatten spenden. Der Strassenraum ist öffentlich zugänglich. Der öffentlich nutzbare Quartierhof fungiert als aktiver Treffpunkt für das Quartier und als Schnittstelle zur Nachbarschaft. Mit einem dichten Baumdach, Strauch- und Staudenbeeten sowie offener Möblierung gestaltet, lädt er zur gemeinschaftlichen Nutzung und offenen Begegnung ein. Der halböffentliche Gleishof bietet der Hausgemeinschaft einen Ruhe- und Aufenthaltsbereich, der sich ideal als Treffpunkt für Pausen und soziale Aktivitäten eignet und so die Nutzungsgemeinschaft im Gebäude stärkt. Der Werkhof dient als funktionaler Raum für Anlieferung und Zufahrt und ist weitgehend entsiegelt, um eine natürliche Wasseraufnahme zu ermöglichen und Versiegelung zu reduzieren. Schliesslich stellt das Gleisfeld einen geschützten Rückzugsraum für Flora und Fauna dar. Dieser naturnahe Bereich bietet wertvolle ruderalen Lebensräume und Vernetzungsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt.

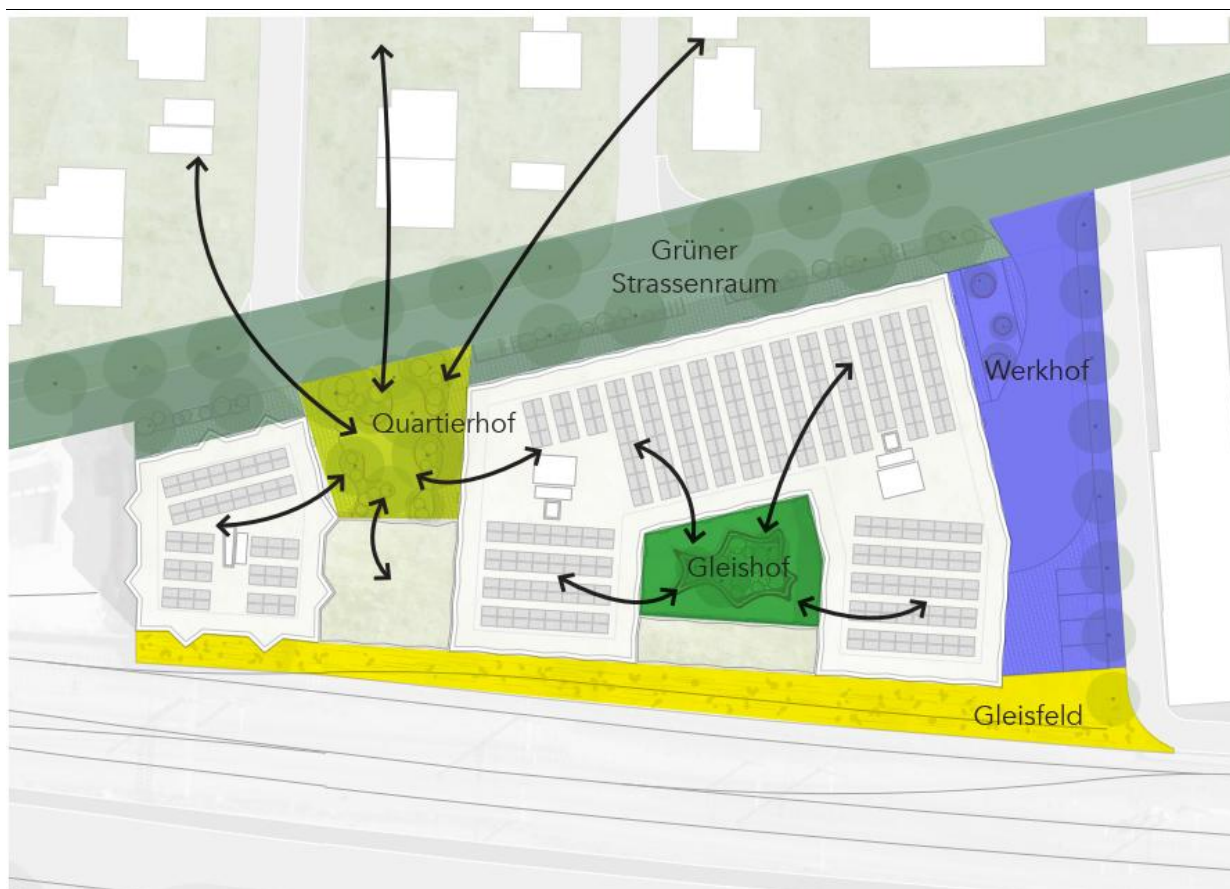


Abb. 5: Freiraumkonzept (Ramser Schmid Architekten)

Im Bereich der Dachflächen soll eine Kombination von Bepflanzung und Photovoltaik angeordnet werden. Die Aufstellung der PV-Elemente ermöglicht eine durchgängige Begrünung und gleichzeitig eine optimale Energieproduktion. Das Richtprojekt sieht für die Fassaden eine bodengebundene Fassadenbegrünung vor, welche eine natürliche Verschattung schafft und zur gestalterischen Qualität des Gebäudes beiträgt.



Abb. 6: Blick von Nordwest (Ramser Schmid Architekten)



Abb. 7: Blick in Richtung Quartierhof mit «hohem Haus» rechts auf Frenkendörfer Boden und Gewerbebau links auf Liestaler Boden (Ramser Schmid Architekten)

1.4.3 Stellungnahme Stadt Liestal

Die Stadt Liestal hat im Rahmen des Workshopverfahrens zur geplanten Arealentwicklung und zum Richtprojekt Stellung genommen und stimmt dem Projekt zu.

Stadt Liestal: Im Rahmen des Workshopverfahrens konnte ein schlüssiges Projekt entwickelt werden. Das hohe Haus auf der Frenkendörfer Parzelle nutzt diese Parzelle bis an die äusserste Grenze, was diverse Grenzbau- und Näherbaurechte notwendig macht. Die Erschliessung der Parkgarage und des Freiraums werden auf die Liestaler Gewerbeparzelle ausgelagert. Dies ist auf den ersten Blick ungewöhnlich – ermöglicht aber angesichts der Ausgangslage qualitative Gewinne auf beiden Parzellen.

Durch die «Auslagerung» der Freiflächen auf die Liestaler Parzelle wird diese nicht bis zum Maximum genutzt und es entsteht auf Liestaler Boden ein städtebaulich attraktiver Gewerbebau mit einem guten Bezug und Synergien zum benachbarten Wohnungsbau. Insbesondere ist der begrünte Innenhof, die geplante Baumreihe an der Frenkendörferstrasse auch die Ruderalfläche (Gleisgarten) entlang der Bahnlinie als wesentliche Qualität hervorzuheben.

Das Projekt schafft kein negatives Präjudiz für die weitere Entwicklung des Quartiers auf der Liestaler Seite- vielmehr kann es einen wichtigen und konstruktiven Impuls für die weitere Quartierentwicklung setzen.

Das genannte Ziel eines hochwertigen, architektonisch und städtebaulich integrierten Bauvorhabens kann nur erreicht werden, wenn Wohn-, Geschäftsnutzungen auf Frenkendörfer Boden und Gewerbenutzungen auf Liestaler Boden kombiniert und zusammen realisiert und dabei Nachhaltigkeit, Quartieraufwertung sowie soziale Interaktion in den Vordergrund gestellt werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung ORIGAMI wurde von der Stadt Liestal in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG und in enger Zusammenarbeit mit folgenden Experten ausgearbeitet:

Ladenbau AG Thomas Weber & Christine Weber	Bauherrschaft
Peter Ess	Architektur, Städtebau
Ivo Moeschlin	Architektur
Roman Zeller	Juristische Begleitung

2.2 Ablauf Quartierplanverfahren

Januar – Dezember 2024	Entwurf Quartierplanvorschriften
März 2025 – April 2026	kommunale Vorprüfung
Mai – Juli 2026	kantonale Vorprüfung (3 Monate)
Mai – Juli 2026	öffentliche Mitwirkung inkl. Gespräche (3 Monate)
August – Oktober 2026	Bereinigung
Oktober – Dezember 2026	Beschlussfassung Stadtrat
Ab Januar 2027	Auflage- und allfällige Einspracheverfahren
Nach Abschluss Einspracheverfahren	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

Die öffentliche Mitwirkung kann auch parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt werden. Falls aufgrund der kantonalen Vorprüfung jedoch wesentliche Änderungen vorgenommen werden müssen, ist dieses Vorgehen jedoch kritisch zu beurteilen. Der Planungsablauf ändert sich jedoch nicht wesentlich, da die Gemeindeversammlung Frenkendorf im Dezember abgewartet werden muss.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonomer Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich.

Für das betreffende Areal sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

- S 1.2 Bauzonen
- S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen
- S 3.3 Lärmschutz

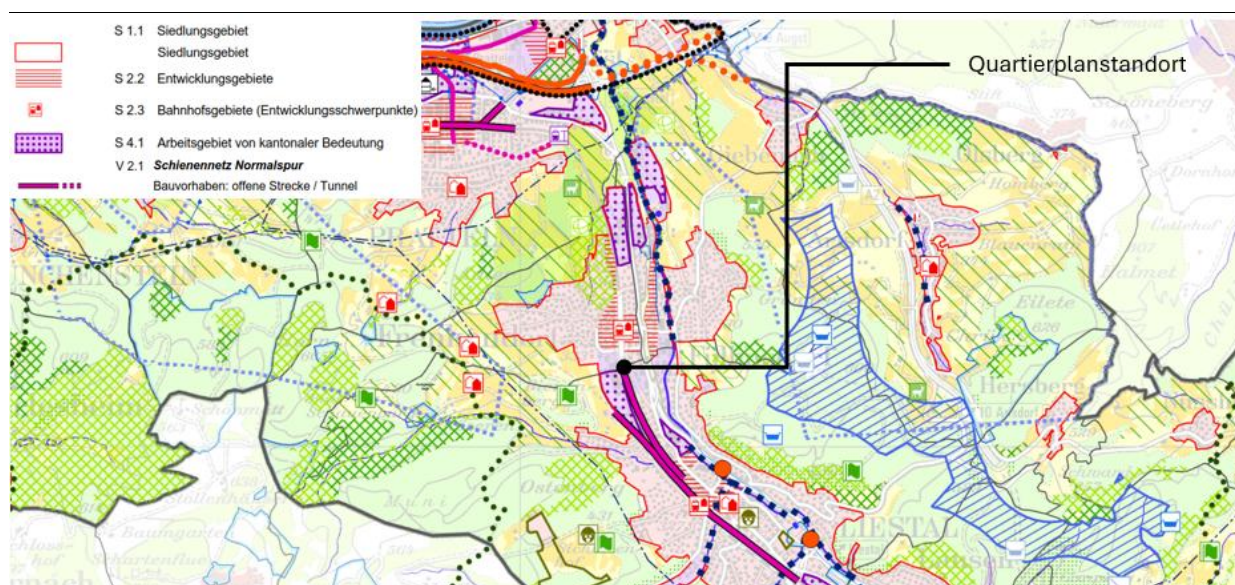


Abb. 8: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte (Amt für Raumplanung BL)

3.3.1 Bauzonen

Umzonungen von Arbeitszonen in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach den «technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes (März 2014)» voraus. Die Stadt Liestal weist eine Auslastung von 103.4 % auf. Die Gemeinde Frenkendorf weist eine Auslastung von 102 % auf womit die Anforderungen gemäss kantonaler Richtplanung zur Umzonung von Arbeitszonen in WMZ erfüllt sind. Ausserdem sollen neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden. Die festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels den Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

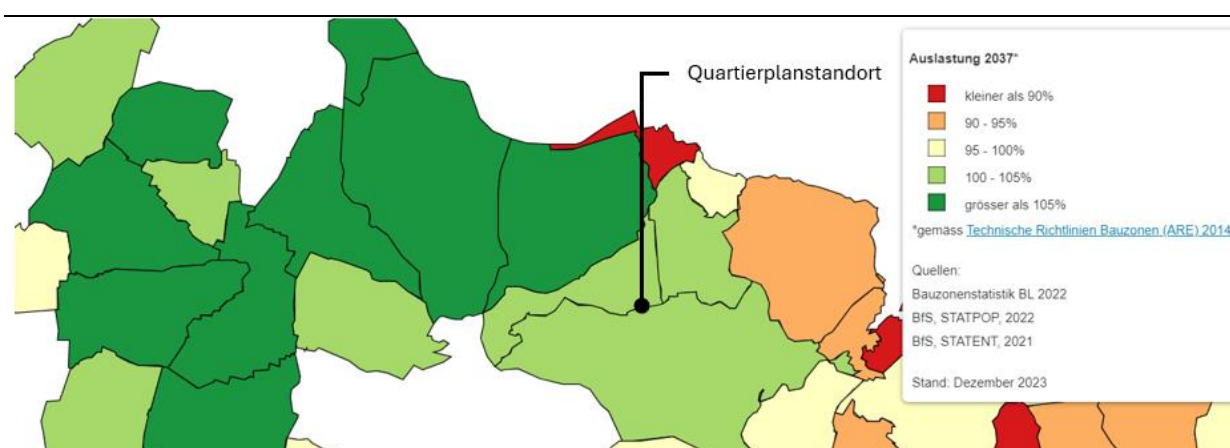


Abb. 9: Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zur Beurteilung von Umzonungen (Amt für Raumplanung Basel-Landschaft)

3.3.2 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sozialverträgliche Qualität bedeutet insbesondere eine gute Durchmischung resp. verschiedene Wohnformen, welche vom Markt auch absorbiert werden. Die verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

Das betreffende Areal befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an. Eine Quartierplanung mit vorangehender Machbarkeitsstudie und Workshopverfahren bilden die optimalen Planungsinstrumente, um die Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erfüllen zu können.

3.4 Zukunft Schönthal

Für das Schönthal, welches Liestal, Frenkendorf und Füllinsdorf umfasst, wurde ein Zielbild entwickelt, in welchem die zukünftige Gestaltung der Landschaft, der Siedlungsräume und der Mobilität zukunftsorientiert beschrieben wird. Dieses Zielbild definiert fünf Handlungsfelder und neun Planungsgrundsätze, nach denen sich alle weiteren Planungen und Projekte richten sollen. Insbesondere die Handlungsfelder 4 und 5 betreffen das Projekt direkt. In Handlungsfeld 4, in dem bestehende und neue Zentralitäten gefördert werden soll, wird neben einem Entwicklungskonzept «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» auch eine Strategie für sozialräumliche Aktivierung in den Quartieren angestrebt. Handlungsfeld 5, welches eine vielfältige und qualitative Innenentwicklung zum Ziel hat, schreibt dem Planungsareal ein hohes Entwicklungs- und Transformationspotential zu. Entlang der Frenkendörferstrasse – anschliessend an die Entwicklung «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» – wird die Entwicklung hin zu einem Mischquartier vorgesehen.

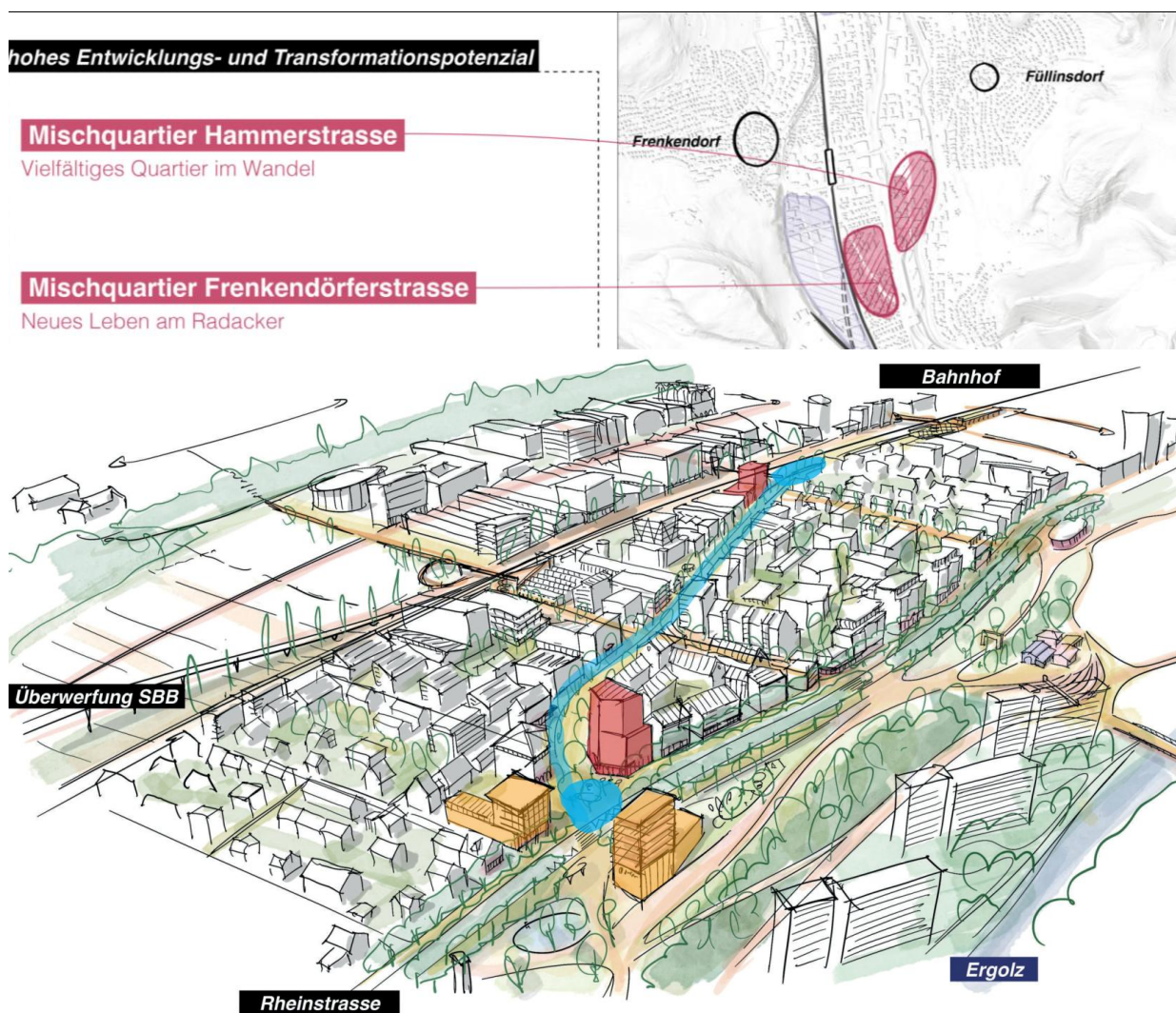


Abb. 10: Handlungsfeld 5 & Zielbild Mischquartier (Zukunft Schönthal 2025)

Das Projekt ORIGAMI wurde durch eine Arbeitsgruppe der Zukunft Schönthal auf die Übereinstimmung mit dem Zielbild mit Stand August 2025 (www.zukunft-schoenthal.ch) geprüft. Das Projekt erfüllt die Vorgaben des Zielbilds aus Sicht der Trägerinstitutionen und ist im Sinne der übergeordneten, qualitätsvollen Weiterentwicklung des Schönthals. Das Resultat der Prüfung ist in der Beilage «Zukunft Schönthal Projekt-Reflexion TO-GO» einsehbar.

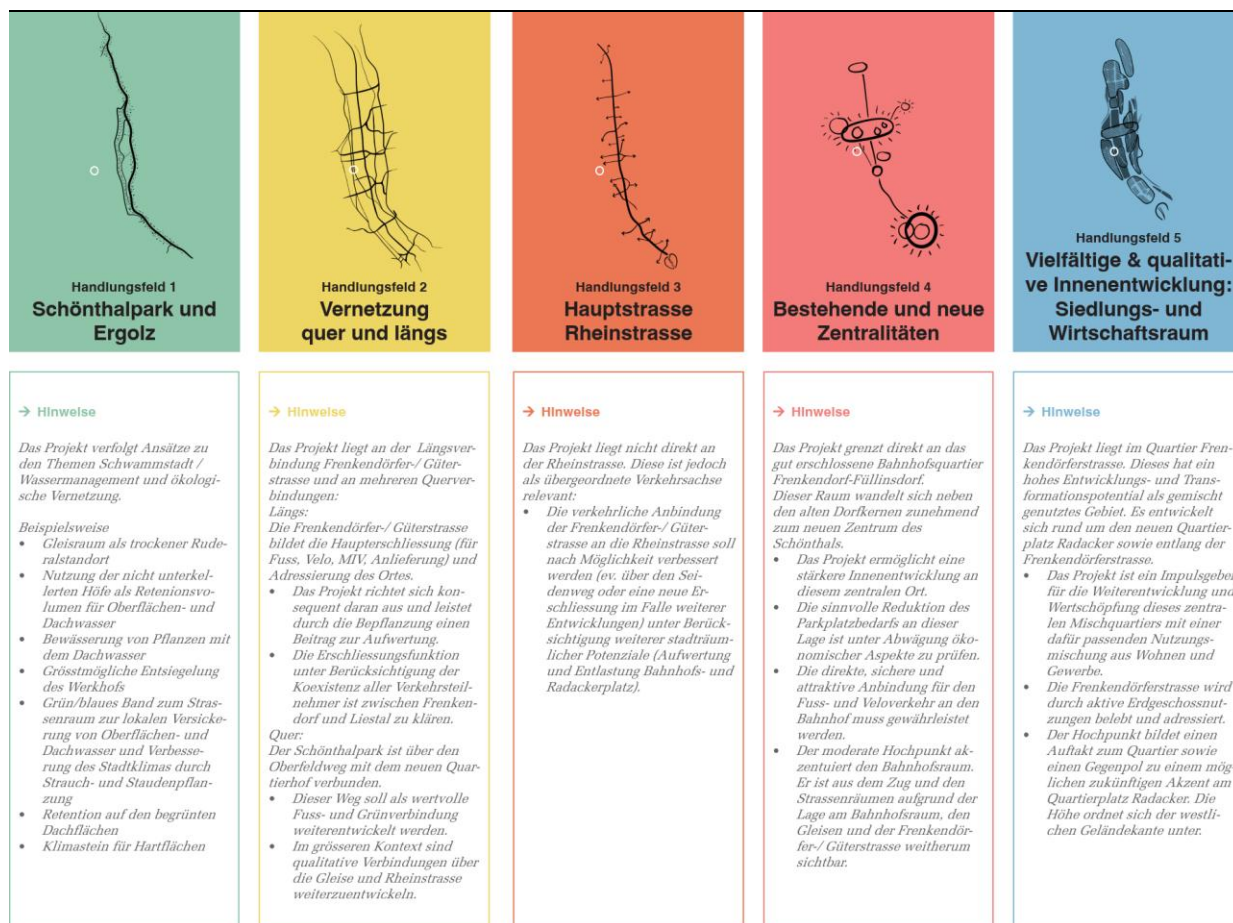


Abb. 11: Zielerreichung pro Handlungsfeld (Zukunft Schönthal 2025)

3.5 Bevölkerungsentwicklung

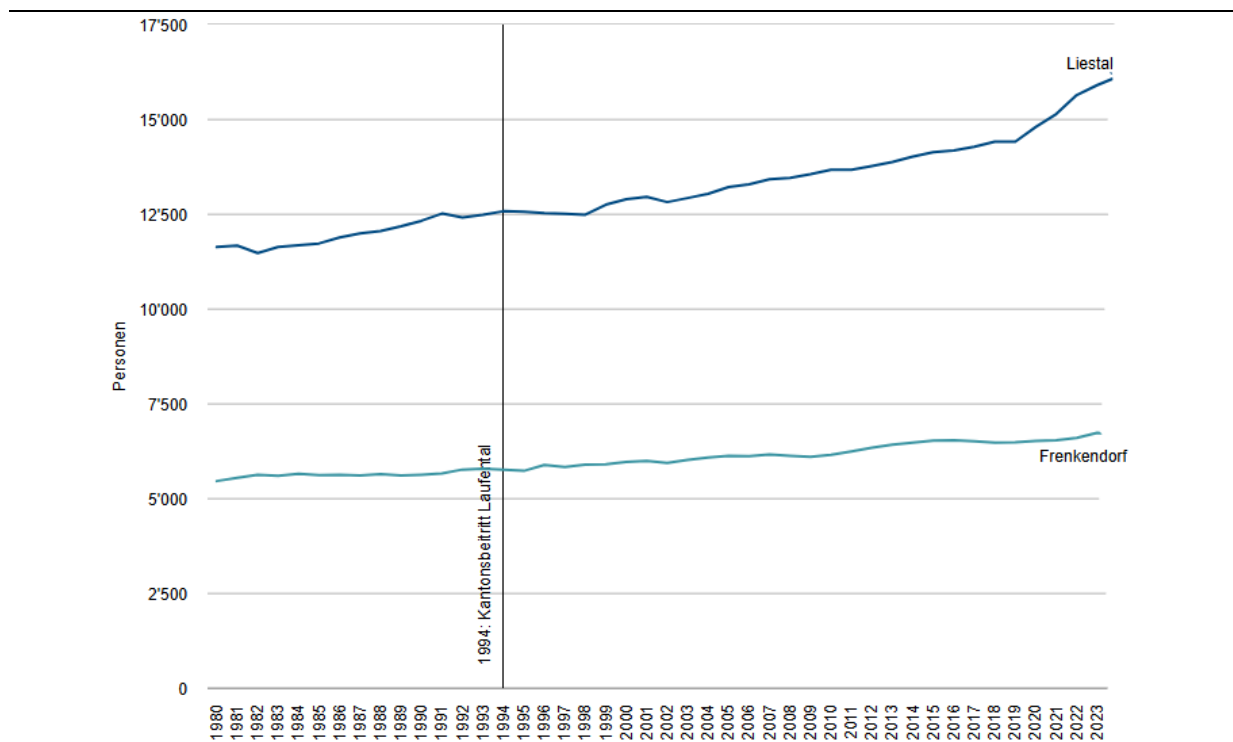


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung (Statistisches Amt BL 2025)

Die Stadt Liestal hatte im Jahr 1980 eine Bevölkerungszahl von 11'631 Personen. Per Ende 2023 betrug die Bevölkerungszahl in Liestal 15'902 Personen. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0.9 %. Die Gemeinde Frenkendorf hatte im Jahr 1980 eine Bevölkerungszahl von 5'460 Personen. Per Ende 2023 betrug die Bevölkerungszahl in Frenkendorf 6'734 Personen. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0.5 %.

3.6 Zonenvorschriften Stadt Liestal

In § 39 ZRS sind die Kriterien für die Ausarbeitung von Quartierplanungen nach vereinfachtem Verfahren definiert. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Stadtrat erlassen, wobei die Mindestfläche gemäss Abs. 2 von § 39 ZRS 2'500 m² beträgt. Bei der Gebäudehöhe ist gemäss Abs. 3 Bst. e h eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet.

Die Stadt Liestal hat den Ablauf des Quartierplanungsverfahrens in einem Dokument vom 12.02.2024 mit den verschiedenen Planungsschritten, Zuständigkeiten und Dauer zusammengefasst. Bevor die Planung der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen vorgelegt wurde, ist der Projektentwurf bei der Stadt Liestal zu präsentieren. Der Entwurf der Planung wird im Rahmen der kommunalen Vorprüfung in den Stadtbau- und Landschaftskommissionen geprüft.

Rückmeldung der Stadtbaukommission (SBK) vom 12.11.2025: *Die SBK begrüsst die Planungsabsichten und bedankt sich für die sorgfältige Aufbereitung der Unterlagen sowie die überzeugende Präsentation. Das Projekt ist auf gutem Weg und wird von der SBK unterstützt. Besonders lobenswert ist der umsichtige Umgang mit der Störfallvorsorge und der Lärmproblematik.*

Rückmeldung der Landschaftskommission (LSK) vom 25.11.2025: *Es handelt sich um ein Projekt mit Vorbildcharakter. Die LSK begrüsst die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, die sorgfältig ausgearbeitete Lösung sowie die kompetente Präsentation. Die Thematik zum Strassenraum und zum konkreten Umgang damit wird bilateral weiter abgeklärt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzung der vorgesehenen Bäume entlang der Parzellengrenze neben dem geplanten Velostreifen aufgrund der erforderlichen Grenzabstände klar zu regeln ist; andernfalls sind diese Pflanzungen in der vorliegenden Form nicht umsetzbar.*

3.7 Verkehr

3.7.1 Kommunales Erschliessungsnetz

Im kommunalen Strassennetzplan der Stadt Liestal ist die Frenkendörferstrasse als Sammelstrasse festgelegt, die einzelne Quartiere unter sich oder mit den Kantonsstrassen verbinden (im Strassennetzplan orange angelegt). Die Erschliessung des Areals erfolgt von Osten über die Frenkendörferstrasse von der Rheinstrasse her sowie über die Güterstrasse (Frenkendorf) vom Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf her. Über die Güter- und die Frenkendörferstrasse verläuft eine Fusswegverbindung und entlang der Frenkendörferstrasse besteht zusätzlich eine Radwegverbindung. 2017 wurde ausserdem zwischen der Bahnlinie und dem Quartierplanperimeter im kommunalen Strassennetzplan eine neue direkte Rad- und Fusswegverbindung entlang der Geleise zwischen den beiden Bahnhöfen festgelegt. Diese Rad- und Fusswegverbindung wird in der Quartierplanung berücksichtigt und umgesetzt, wobei ihre Linienführung aufgrund der nördlich angrenzenden Parzelle der SBB mit dem Retentionsbecken für Störfälle nicht entlang des Bahngleises verläuft, sondern hälftig (1.5m) über den südlichen Teil des Quartierplanareals und hälftig (1.5m) über die südlich angrenzende Parzelle des Kantons. Das Einverständnis des Kantons wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung angefragt.

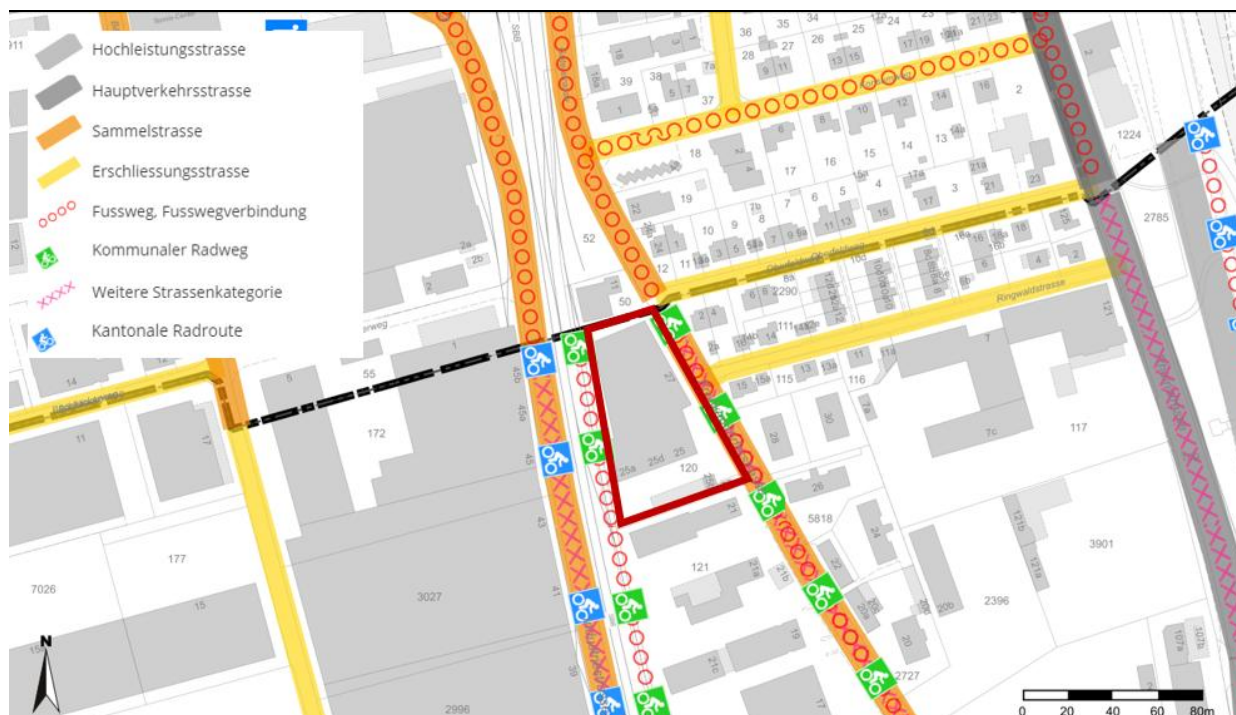


Abb. 13: Strassennetzplan (Geoportal 2025)

3.7.2 Bau- und Strassenlinien

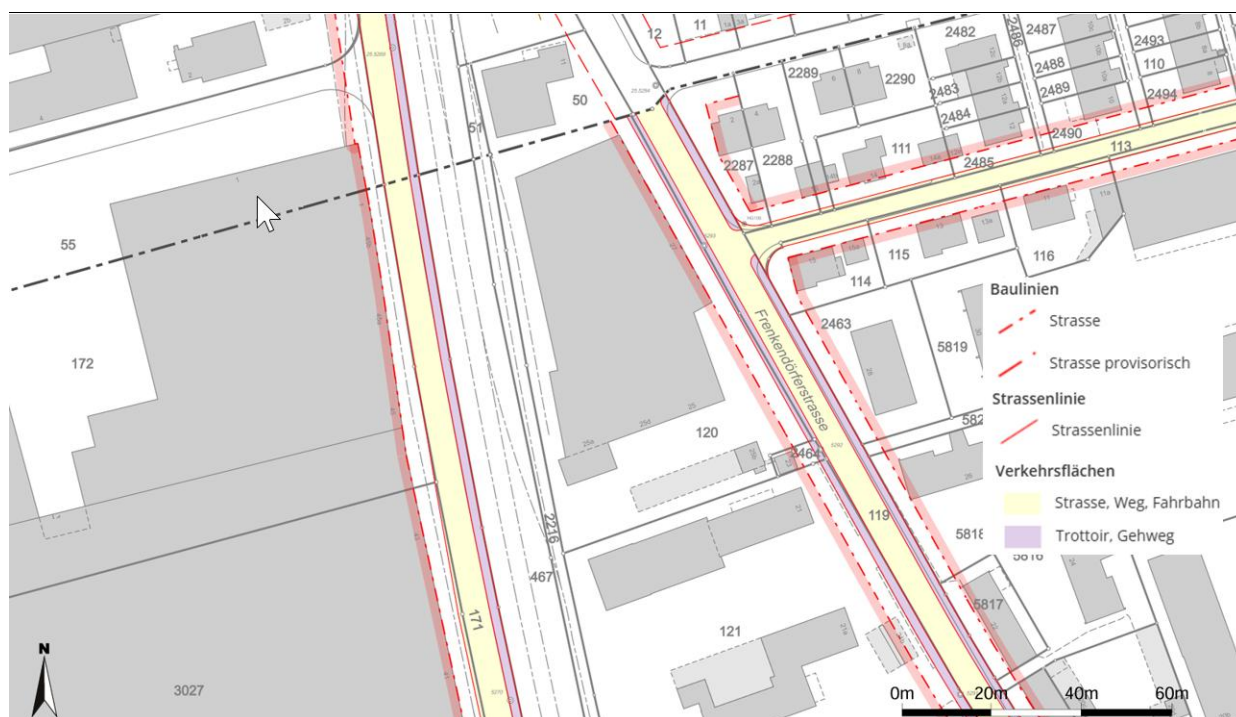


Abb. 14: Bau- und Strassenlinien (Geoportal 2026)

Entlang der Frenkendörferstrasse besteht ein rechtsgültiger Bau- und Strassenlinienplan (BSP Frenkendörferstrasse) mit Genehmigungsdatum vom 18.05.1948. Die innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Strassenbaulinie wird in der Quartierplanung entsprechend berücksichtigt. Die innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Strassenlinie steht jedoch im Konflikt mit der vorliegenden Planung, da das Trottoir anders vorgesehen ist (siehe Kapitel 4.6). Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach der Quartierplanung widersprechende Inhalte durch deren Rechtskraft automatisch aufgehoben werden. Zur

Klarstellung wird im Quartierplan ein entsprechender Kommentar ergänzt, dass die bestehende Strassenlinie aufgehoben wird.

Durch die Massnahme wird für die Quartierplanung eine rechtskonforme Situation geschaffen, welche jedoch nicht mehr dem bestehenden, im BSP festgelegten Strassenkonzept entspricht. Dennoch entspricht die Trottoirsituation innerhalb der Quartierplanung dem Zukunftsbild, welches sich die Stadt Liestal für die gesamte Strasse vorstellt. Um wieder eine planerische Stringenz zu erreichen, müssen die Bau- und Strassenlinien entlang der Frenkendörferstrasse über die gesamte Strassenlänge betrachtet und entsprechend der Zukunftsvision der Stadt angepasst werden. Diese müsste unabhängig von der Quartierplanung von der Stadt Liestal im Rahmen einer Mutation des bestehenden BSP Frenkendörferstrasse geschehen.

3.7.3 Öffentlicher Verkehr

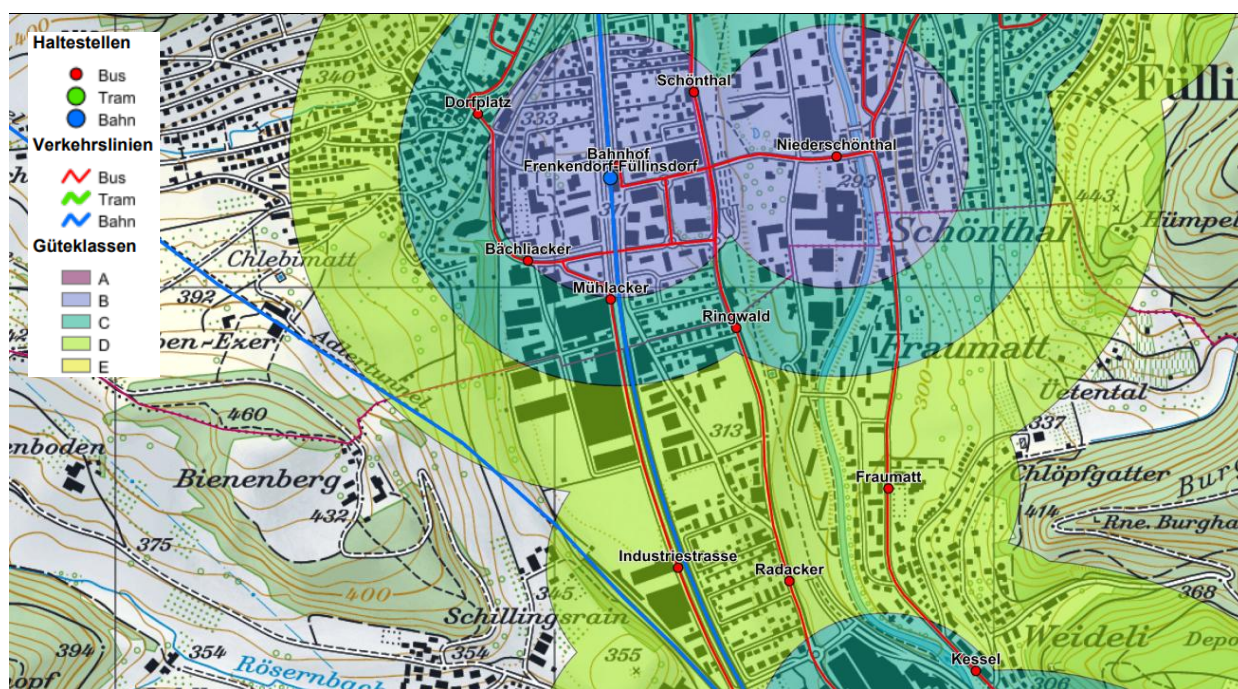


Abb. 15: Übersicht öV-Güteklassen (GeoView BL 2025)

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Ca. 400 m nördlich des Areals befindet sich der Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf, welcher von der S-Bahn-Linie S3 bedient wird. Diese verkehrt im 15-Minutentakt Richtung Basel und zurück. Zudem befindet sich ca. 200 m östlich an der Rheinstrasse die Bushaltestelle Ringwald der Linie Nr. 81, welche Basel im Halbstundentakt mit Liestal verbindet. Die Haltestelle Mühlacker der Buslinie Nr. 78 befindet sich ca. 150 m nordwestlich auf der anderen Seite der Bahnlinie. Durch die Bahnlinie ist diese jedoch vom Areal abgeschnitten und hat für dieses keine Bedeutung. Das Gebiet liegt in der öV-Güteklasse C und kann somit als durch den öffentlichen Verkehr mittelmässig erschlossen betrachtet werden. Durch den Vierspurausbau sowie den damit verbundenen Viertelstundentakt der S3/S33 zwischen Basel und Liestal hat sich die öV-Erschliessungsgüte im betreffenden Areal ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2025 verbessert.

3.8 Lärm

Im Areal gilt aufgrund der gewerblichen Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Gemäss dieser dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die

Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte müssen dabei an jedem Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

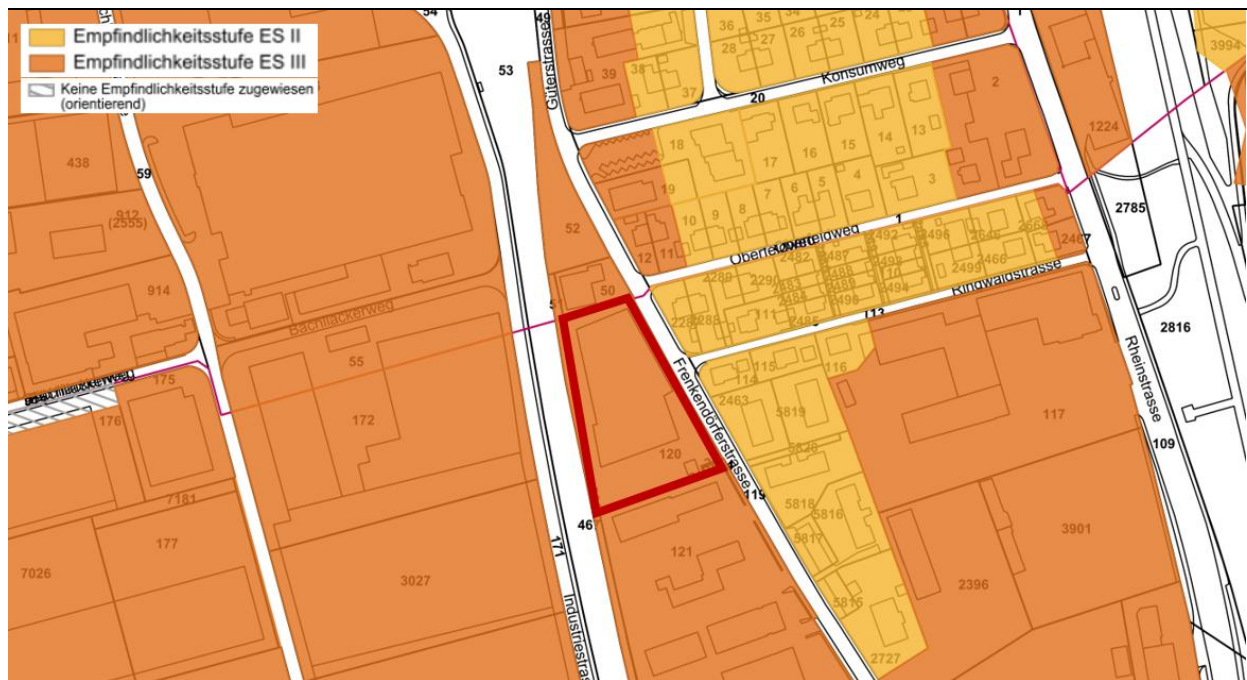


Abb. 16: Lärmempfindlichkeitsstufen (Geoportal 2025)

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden Lärmexperten hinzugezogen und ein Lärmschutzgutachten erstellt, da sowohl die Kantonsstrasse im Osten als auch die Gleisanlagen im Westen erhebliche Lärmemissionen verursachen. Das Lärmschutzgutachten der Firma EMIcon wurde beim Workshopverfahren und der Umsetzung des Richtprojekts entsprechend einbezogen (siehe Anhang).

3.9 Energie

Gemäss § 38 Abs. 2 lit. b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können Quartierpläne Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien enthalten. Gemäss § 4 Abs. 4 und 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt. Diese weitergehenden energetische Anforderungen müssen mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können. Minergie bildet den Mindeststandard.

Zudem ist gemäss Art. 45a des Energiegesetzes des Bundes sowie der darauf bezugnehmenden kantonalen Vollzugshilfe (EN-104 BL) die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden zu beachten. In der Quartierplanung wird als Mindestnachhaltigkeitsstandard SNBS-Silber festgelegt.

3.10 Störfall

Gemäss Störfallverordnung (StFV) sind die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Störfallvorsorge zu überprüfen und, falls nötig, Massnahmen zu ergreifen. Das Areal liegt vollumfänglich im Konsultationsbereich der Bahnlinie. Der Konsultationsbereich umfasst einen beidseitigen Puffer von 100 m. Aufgrund der heutigen

Nutzung befindet sich das Personenrisiko im unteren Übergangsbereich. Durch die Erhöhung der Personendichte wird sich auch das Personenrisiko erhöhen. Zudem ist zu berücksichtigen, inwieweit sensitive Nutzungen (z.B. Alterswohnungen) möglich und welche Vorgaben infolge sensibler Nutzungen relevant sind.

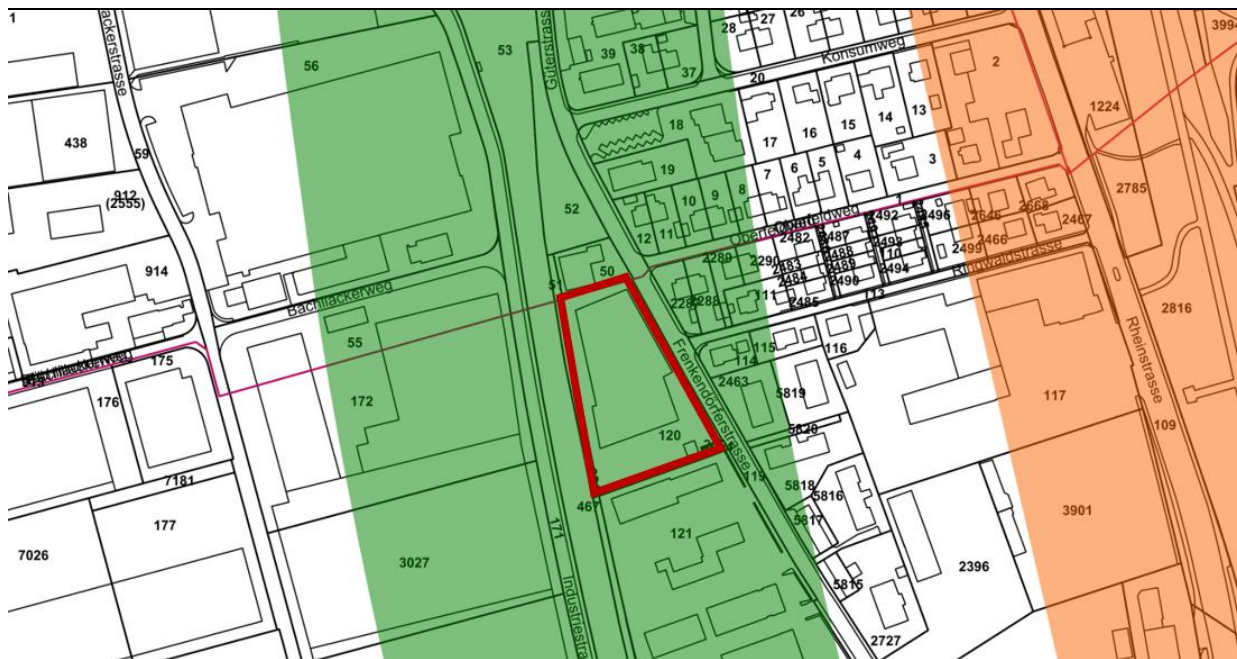


Abb. 17: Konsultationsbereich Störfallvorsorge (GeoView BL 2025)

Im Rahmen des Workshopverfahrens erstellte die Firma Aegeter und Bosshardt ein Störfallgutachten, dessen Ergebnisse bei der Behandlung der Störfallthematik im Workshop berücksichtigt wurden (siehe Anhang). Die empfohlenen Massnahmen sind im Baugesuchsverfahren respektive bei der Realisierung der Bauten zu berücksichtigen.

3.11 Altlasten

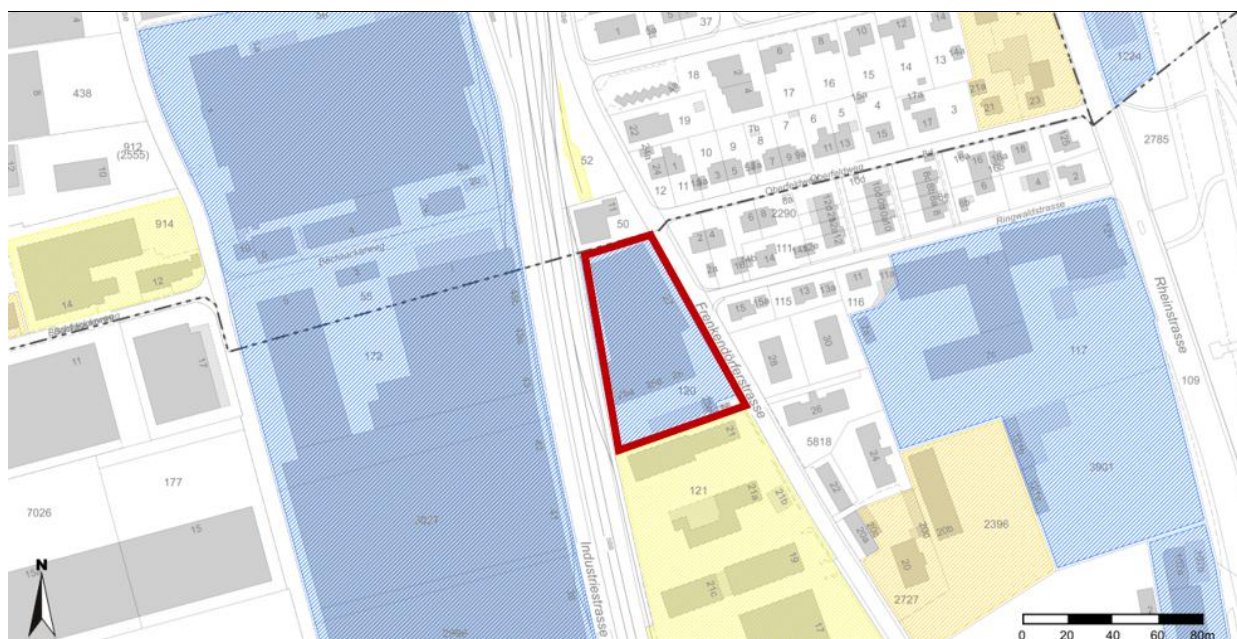


Abb. 18: Kataster der belasteten Standorte (Geoportal 2025)

Im Kataster der belasteten Standorte ist die Parzelle Nr. 120 als belasteter, untersuchungsbedürftiger Ablagerungsstandort festgelegt. Soll ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort durch ein Bauvorhaben verändert werden, gibt Art. 3 der Altlasten Verordnung (AltIV) die Rahmenbedingungen vor. Im Falle von Parzelle Nr. 120 muss der altlastenrechtliche Status durch eine Voruntersuchung und anschliessende Bewertung gemäss Art. 8 AltIV beurteilt werden, bevor eine Prüfung von Art. 3 AltIV vorgenommen werden kann.

Die Voruntersuchung eines untersuchungsbedürftigen belasteten Standorts liefert die Grundlage zur Beurteilung hinsichtlich einer allfälligen Überwachung oder Sanierung des Standorts (Art. 8 AltIV).

Siehe Vorbericht Baugrund und Dachwasserversickerung, Kiefer & Studer AG vom 03.10.2022 im Anhang.

3.12 Natur und Landschaft

3.12.1 Reptilieninventar

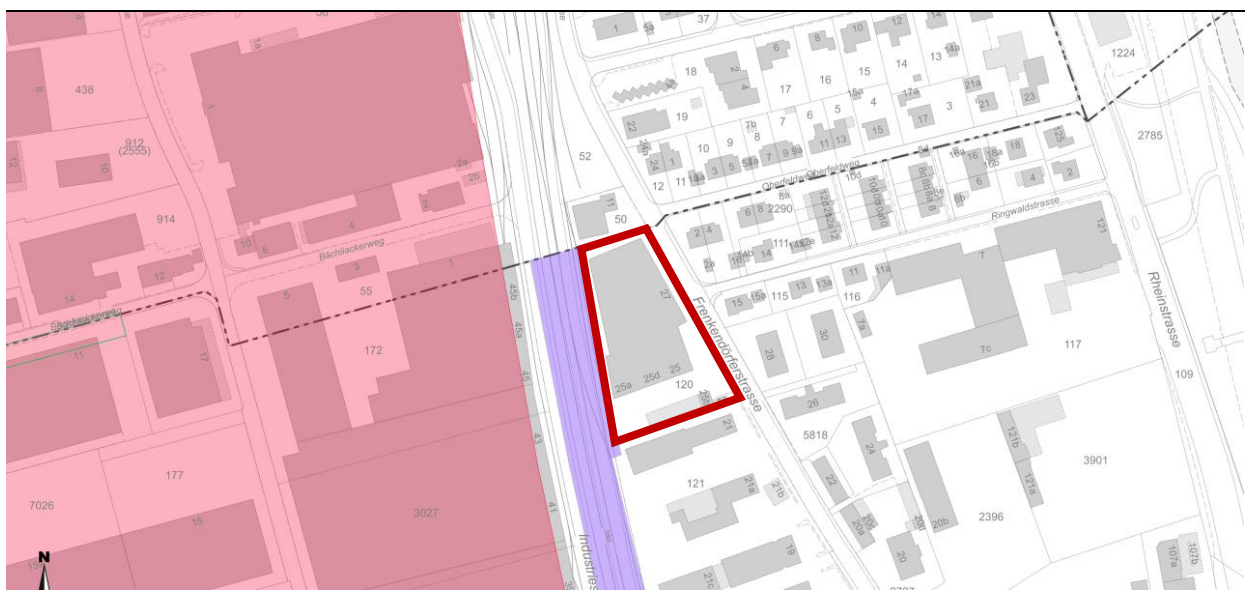


Abb. 19: Übersicht Natur- und Landschaft (Geoportal 2025)

Auf den Gleisanlagen befindet sich ein Reptilieninventar. Dieses ist im Verlaufe der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zudem befindet sich westlich der Gleisanlagen ein ornithologisches Inventar.

3.12.2 Grundwasser

Das Areal befindet sich in einem Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst dieser die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich sind keine Anlagen zulässig, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit sich die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert. Der mittlere Grundwasserspiegel im Areal liegt bei ca. 295 – 296 m.ü.M. und somit ca. 15 m unter dem gewachsenen Terrain. Der Untergrund besteht bis auf eine Tiefe von 7 – 9 m aus Mergel. Gemäss Quartierplanung ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit einer Tiefe von 6 m vorgesehen.

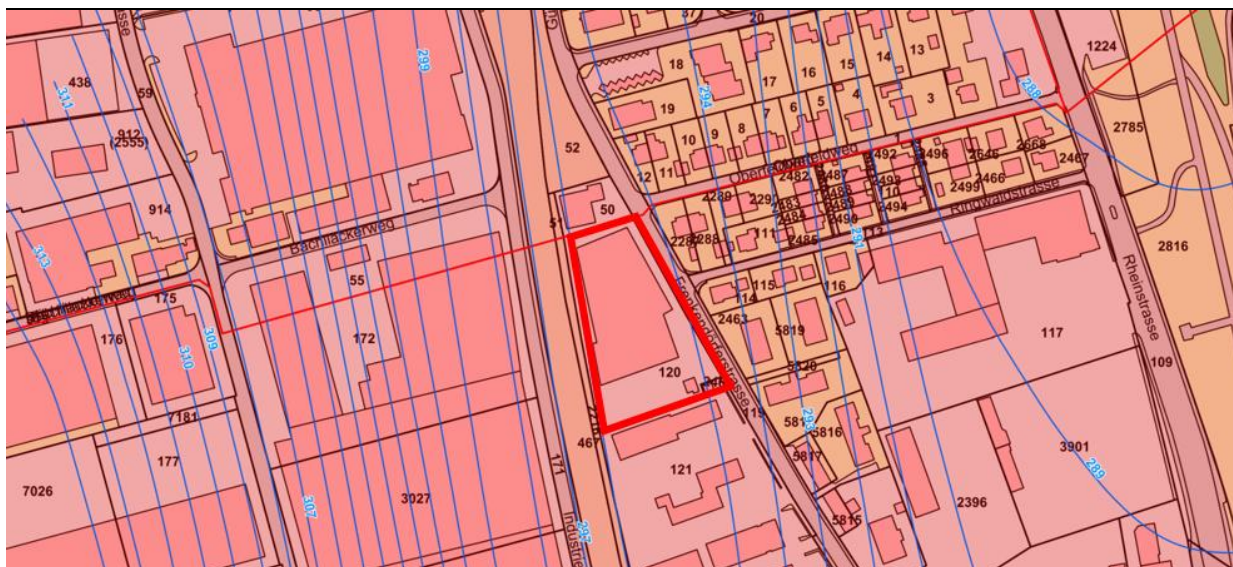


Abb. 20: Grundwasser (Geoportal 2025)

3.13 Abstimmung mit der Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse

Das in Kapitel 1.4 beschriebene Projekt erstreckt sich über die Grenze zwischen der Stadt Liestal und der Gemeinde Frenkendorf und wird deshalb in zwei separaten Quartierplanungen festgelegt. Trotz der separaten Planungsinstrumente wird die Planung gesamtheitlich betrachtet und für das Gesamtprojekt wesentliche Elemente wie die Aussenraum- und Grünraumplanung, die nachbarschaftsrechtlichen Voraussetzungen für das Zusammen- und Überbauen entlang der Grenze sowie die Erschliessung und Parkierung grundeigentümergebunden festgelegt und sichergestellt.

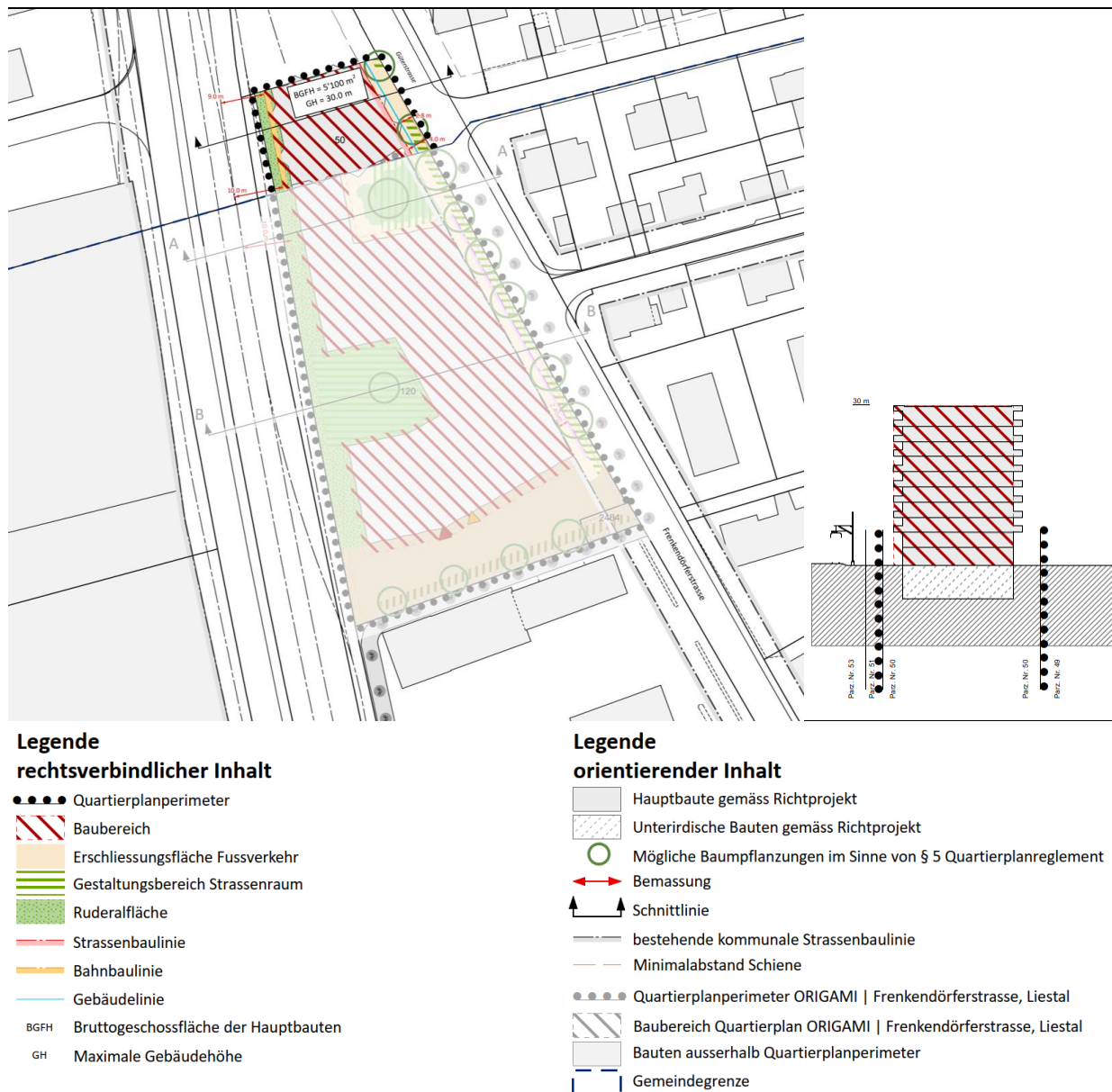


Abb. 21: Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse (Jermann AG 2026)

4 Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Die vorliegende Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht inkl. Beilagen und Anhänge
- Quartierplanvertrag (folgt)

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Stadtrat Liestal sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtlichen Belange in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungsveraussetzung.

4.2 Zweck & Geltungsbereich

Die Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig beispielhafte, der Umgebung angepasste Überbauung auf hohem Nachhaltigkeitsniveau gewährleisten. Im Zusammenspiel mit dem gleichnamigen Projekt der Gemeinde Frenkendorf soll das bahnhofsnahe Gebiet aufgewertet und einen Beitrag zur Innenverdichtung leisten.

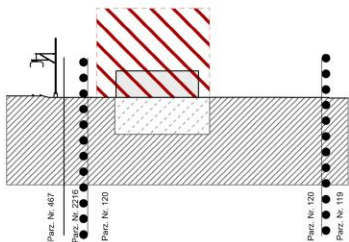
Das Quartierplan-Areal befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Liestal an der Grenze zu Frenkendorf und umfasst mit den Parzellen Nrn. 120 und 2464 eine Fläche von 4'136 m².

4.3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

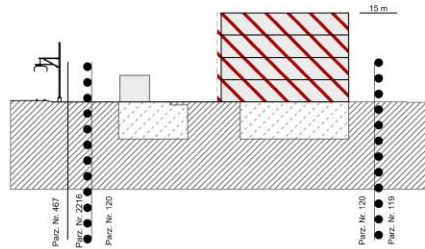
Das im Workshopverfahren ausgearbeitete Richtprojekt «ORIGAMI Grünes Haus» (siehe Kapitel 1.4) ist begleitend für die Beurteilung der städtebaulichen Einpassung und der Ausgestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume.



Schnitt A - A
1:500



Schnitt B - B
1:500



Legende
rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- ▨ Baubereich
- Erschliessungsfläche Fussverkehr (öffentlich)
- Erschliessungsfläche Mischverkehr
- ▨ Gestaltungsbereich Strassenraum (nicht unterbaut)
- Quartierhof (öffentlich zugänglich)
- Gleishof
- ▨ Grünfläche nicht unterbaut
- Ruderalfläche
- ▨ Gestaltungsbereich Werkhof
- ▨ Freihaltebereich öffentlicher Fuss- und Veloweg
- ▨ Baulinie für Vordächer
- ▨ Aufhebung Strassenlinie (BSP Frenkendörferstrasse Nr. 40/eBS/27/O, RRB Nr. 1620 vom 18.05.1948)

Legende
orientierender Inhalt

- Hauptbaute gemäss Richtprojekt
- ▨ Unterirdische Bauten gemäss Richtprojekt
- Radroute (vorgesehene Linienführung)
- ↔ Bemassung
- ↑ ↓ Schnittlinie
- Baumpflanzung im Sinne von § 5 Quartierplanreglement
- ▲ Ein- & Ausfahrt Einstellhalle (Lage konzeptionell)
- ▲ Anlieferung (Lage konzeptionell)
- ▨ Bestehende kommunale Strassenbaulinie
- ▨ Minimalabstand Schiene
- Quartierplanperimeter ORIGAMI | Güterstrasse, Frenkendorf
- ▨ Baubereich Quartierplan ORIGAMI | Güterstrasse, Frenkendorf
- ▨ Bestehende Trafostation EBL
- ▨ Bauten ausserhalb Quartierplanperimeter
- ▨ Gemeindegrenze

Abb. 22: Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse (Jermann AG 2026)

4.4 Art & Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Im Quartierplanperimeter gilt die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 und 5 RBG. Ergänzend sind gemäss Art. 9 Abs. 2 ZRS mässig störendes Gewerbe, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fachmärkte und Büros zulässig. Um die Nutzung zu ermöglichen, wird das Quartierplan-Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen.

Nutzungsmass und Gebäudehöhe

Das bauliche Nutzungsmass der Hauptbauten richtet sich nach Art. 2 Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal. Für die Zone G1 ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die einzige zonenreglementarische Vorgabe besteht für die Gebäudehöhe, welche maximal 15.0 m erreichen darf. Die Gebäudehöhe kann gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. h in Quartierplänen nach vereinfachtem Verfahren um 0.5 m überragt werden. Die Gebäudehöhe von 15.5 m ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion und wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

4.5 Bebauung

Baubereich und Überdachungen

Die Baubereiche sind im Quartierplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen für die Anordnung der Bauten und Bauteilen im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses können gemäss § 8 durch den Stadtrat beim Bauinspektorat beantragt werden. Das Richtprojekt ist als begleitende Grundlage zur Beurteilung beizuziehen. Allfällige, zusätzliche Klein- und Anbauten unterliegen der Beurteilung der Stadt.

Die Baulinie für Vordächer dient der Realisierung attraktiver wettergeschützter Eingangsbereiche. Die Vordächer dürfen dabei maximal bis zu dieser Baulinie auskragen. Stützen sind zulässig, sofern sie die Benutzung der Fussgänger nicht beeinträchtigen. Im Gleishof ist auch ausserhalb des Baubereiches eine Lärmschutzwand gegenüber der Bahnlinie zusammen mit einer teilweisen Überdachung des Gleishofs sowie deren Stützen und Stützwände zulässig. Alle anderen über den Baubereich ragenden Bauteile unterliegen § 53 RBV.

Dachgestaltung und -nutzung

Die Dachflächen sollen zur Energiegewinnung genutzt und mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Nicht durch Photovoltaik- bzw. Solarwärmeanlagen beanspruchte Dachflächen und die Flächen unterhalb der Panels sind zugunsten der Biodiversität und der Dachwasserretention mehrheitlich mit Pflanzen gemäss der Pflanzliste der Stadt Liestal¹ zu begrünen und im Umgebungsplan nachzuweisen.

Die Dachflächen sollen zur Energiegewinnung genutzt und mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Auch die Flächen unter den Photovoltaikanlagen sind zu begrünen, wobei für den Bodenaufbau natürliche, standortgerechte Substrate zu verwenden sind. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Dachbauten und notwendige Betriebs- und Unterhaltswege.

¹ Die Pflanzenliste ist auf der Website der Stadt Liestal einsehbar.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen, Solaranlagen, Kamine etc.) sowie für die Wartung der technischen Anlagen und die Pflege der Dachbegrünung notwendige Dacherschliessungen und -aufbauten sind zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Die Erscheinung der Dachaufbauten sind dem Gebäude jedoch unterzuordnen, möglichst kompakt anzuordnen und wenn sinnvoll durch eine gestaltete Aussenhülle zu umschliessen.

Unterirdische Bauten und Bauteile

Unterirdische Bauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume sowie Lager- und Abstellräume etc. sind innerhalb sowie auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, sofern sie den Bestimmungen des Aussenraums nicht widersprechen. Zu beachten ist, dass die für Retentionsaufgaben und die ökologische Gestaltung vorgesehenen Aussenraumflächen Strassenraum und Quartierhof von Unterbauung freigehalten werden müssen. Dies wird in den Bestimmungen zum Aussenraum festgelegt.

Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern sie nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten.

Fassadengestaltung & -begrünung

Ein Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind mehrheitlich Pflanzen aus der Pflanzliste der Stadt Liestal zu verwenden. Die Pflanzliste ist auf der Website der Stadt Liestal einsehbar. Davon kann abgewichen werden, wenn sich andere Pflanzen für die im Richtprojekt «ORIGAMI Grünes Haus» vorgeschlagene Fassadenbegrünung und den Standort besser eignen. Die Fassadenbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen.

Die Materialisierung, Gliederung / Struktur sowie die Farbgebung der Fassaden und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Fassadengestaltung ist im Fassadenplan nachzuweisen. Die ästhetische Qualität der Fassaden ist mit adäquater Bemusterung im Baugesuchsverfahren durch die Stadtbaukommission bzw. durch die Farb- und Reklamekommission der Stadt Liestal zu beurteilen.

Energie & Nachhaltigkeit

Für das Areal wird der Mindestnachhaltigkeitsstandard SNBS-Silber festgelegt. Der SNBS ist ein umfassender Nachhaltigkeitsstandard für Gebäude, der ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt und auch das Thema Energie integral behandelt.

Der umfassende Standard stellt bereits auf Stufe Silber hohe Anforderungen. Dennoch werden im Projekt die Ziele von SNBS Gold/Platin angestrebt. Aufgrund der anspruchsvollen, die Gemeindegrenze überschreitende Lage, des hohen Gewerbeanteils sowie der vergleichsweise kleinen Perimetergrösse kann die Erreichung dieser höheren Standards auf Stufe der Quartierplanung noch nicht vollumfänglich garantiert werden. Zudem können die in der Quartierplanung bereits präzise formulierten Anforderungen an die Gestaltung, Materialisierung und Städtebau im Widerspruch zu den erhöhten Anforderungen von SNBS Gold/Platin stehen. Der Nachweis über die mögliche Einhaltung dieser Kriterien müsste bereits im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens erbracht werden. Ansonsten besteht das Risiko, innerhalb der Quartierplanvorschriften Rechtswidersprüche zu generieren.

Die definitive Zertifizierung hat unmittelbar nach der Realisierung / Inbetriebnahme der Gebäude / des Areals zu erfolgen. Das definitive Zertifikat ist der Stadt Liestal als Nachweis zuzustellen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird mit der Zertifizierungsstelle SNBS von Basel ein Vorgespräch durchgeführt.

Die Dachflächen sind für die maximal mögliche Energiegewinnung durch Photovoltaik- und/oder Solarwärmanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligung zu nutzen, auch wenn dies den Eigenverbrauch der Liegenschaft übersteigt.

Trafostationen

Trafostationen sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Sollte dies nicht möglich sein ist ein begründeter Ausnahmeantrag gemäss § 8 zu stellen.

4.6 Aussenraum

Gliederung, Gestaltung & Bepflanzung

Die Gliederung des Aussenraums geht aus dem Quartierplan hervor. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraumes auf. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann im geringen Mass abgewichen werden, wodurch eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist in einem Umgebungsgestaltungsplan die Gestaltung des Aussenraumes (Bepflanzung, Beläge, Mauern, Terrainveränderungen u.a.) sowie der Fassadenbepflanzung aufzuzeigen und durch die Landschaftskommission der Stadt Liestal zu beurteilen. Das Freiraumkonzept des Richtprojekts ist für die Beurteilung wegweisend.

Die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums zielen darauf, Aufenthalts- und Adressqualität mit den Bedürfnissen des Stadtklimas und der Ökologie zu kombinieren. Es steht so beispielhaft für die anschließenden Gewerbeparzellen längs der Frenkendörferstrasse sowie für die Gestaltung des Strassenraums.

Zum Aussenraum gehören die Erschliessungsfläche Mischverkehr, die Erschliessungsfläche Fussverkehr, der Gestaltungsbereich Werkhof, der Gestaltungsbereich Strassenraum sowie der Quartierhof, der Gleis- und die Ruderalfläche. Die Bepflanzung hat mehrheitlich mit Pflanzen aus der Pflanzliste der Stadt Liestal zu geschehen.

Erschliessungsfläche Mischverkehr & Gestaltungsbereich Werkhof

Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Mischverkehr hat eine Infrastrukturfunktion und dient der Zufahrt zur Einstellhalle, sowie der Anlieferung der Gewerbebetriebe als auch als Notfallzufahrt. Weiter können auf dieser Fläche vier Besucherparkplätze erstellt werden. Feuerwehrstandplätze sind als befestigte Freihaltebereiche auszugestalten. Entlang der südlichen Perimetergrenze ist innerhalb des Quartierplanperimeters ein Freihaltebereich für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr mit einer Breite von 1.5 m freizuhalten, um die im kommunalen Strassennetzplan festgelegte Verbindung zu gewährleisten. Dies soll auf der benachbarten Parzelle Nr. 121 des Kantons und Parzelle Nr. 2464 der EBL durch eine privatrechtliche Vereinbarung ebenfalls gesichert werden, damit ein gesamthaft mindestens 3 m breiter Fuss- und Veloweg realisiert werden kann. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird das Einverständnis des Kantons angefragt.

Generell ist so viel der Erschliessungsfläche Mischverkehr im Sinne einer funktionierenden Siedlungsökologie sickerfähig zu gestalten, wie dies mit der Nutzung als Erschliessungsfläche vereinbar ist. Spontanvegetation ist zuzulassen. Die eigentliche ökologische Aufwertung und Aussenraumgestaltung findet im den Gestaltungsbereich Werkhof statt. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Schwammstadtprinzips sind diese Bereiche möglichst zu entsiegeln, ökologisch zu gestalten und mit Bäumen zu beschatten. Die

Erstellung von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Die Bepflanzung richtet sich wie im Absatz zur Gliederung, Gestaltung und Bepflanzung festgelegt nach der Pflanzenliste der Stadt Liestal. Die Baumstandorte gehen aus der Festlegung im Quartierplan hervor.

Erschliessungsfläche Fussverkehr & Gestaltungsbereich Strassenraum

Die Erschliessungsfläche Fussverkehr entspricht dem Trottoir entlang der Frenkendörferstrasse und ist dem privaten und öffentlichen Fussverkehr vorbehalten. Weiter sind die Anlieferung, das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen sowie Veloabstellplätze und Unterflurcontainer gestattet. Die Erschliessungsfläche sowie der nachfolgend beschriebene Gestaltungsbereich Strassenraum wird über beide Quartierplanungen ORIGAMI (Güterstrasse und Frenkendörferstrasse) festgelegt und sichert so das Funktionieren des öffentlichen Strassenraumes.

Der Gestaltungsbereich Strassenraum dient der Strukturierung und Gestaltung des Strassenraumes, dem Regenwassermanagement und der Anordnung von Infrastrukturelementen wie Felder für das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen, Veloabstellplätze oder Unterflurcontainer. Darüber hinaus dürfen diese Bereiche nicht unterbaut werden und sollen der Wasserrückhaltung dienen. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Schwammstadtprinzips ist der Bereich möglichst mit sickerfähigem Belag und wo es die Nutzung zulässt, ökologisch zu gestalten. Die Bepflanzung richtet sich wie im Absatz zur Gliederung, Gestaltung und Bepflanzung festgelegt nach der Pflanzenliste der Stadt Liestal.

Die Baumstandorte sind schematisch. Sie werden im Umgebungsplan der Baueingaben in Abwägung aller Anforderungen positioniert. Gestaltung, Bepflanzung und Unterhalt im Gestaltungsbereich Strassenraum werden im Quartierplanvertrag festgelegt.

Das vertiefte Studium der Trottoirsituation hat ergeben, dass einerseits der Fussverkehrsführung von und zum Bahnhof und andererseits der Anordnung der Stellflächen für die Feuerwehr besondere Beachtung zu schenken ist. Diese haben massgebenden Einfluss auf die Gestaltung des Strassenraums. Es zeigte sich nämlich, dass auf dem nördlich an den Quartierplanbereich anschliessende Areal der SBB in absehbarer Zeit keine durchgehende Fussgängerverbindung zum Bahnhof realisiert werden kann. Das Areal untersteht dem Eisenbahnrecht und ist mit eisenbahntechnischen Anlagen (Rückhaltebecken für Störfall, Trafostation) belegt. Eine Modernisierung dieser Anlage ist erst vor wenigen Jahren erfolgt.



Abb. 23: Trottoirsituation (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur 2026)

Der Fussverkehr wird somit vom Bahnhof über das östliche Trottoir der Güterstrasse vor das Wohnhaus Origami geführt und gelangt auf der Höhe des neu geplanten Wohnhauses über den Fussgängerstreifen auf das Areal. Der Fussgängerstreifen ist nicht Bestandteil der Quartierplanung. Die Lage eines allfälligen Fussgängerstreifens ist mit den zuständigen Stellen spätestens im Baugesuchsverfahren zu klären und das nötige Verfahren durchzuführen. Der Bereich um den Fussgängerstreifen wird von infrastrukturellen Elementen freigehalten, was eine räumlich grosszügige Ankunft auf dem Areal ermöglicht, gleichzeitig aber auch die notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr sicherstellt. Die Fussgänger gelangen nun zum Quartierhof, der verbindenden Mitte zwischen dem Wohn- und dem Gewerbehaus. Ein sickerfähiger und stellenweise bepflanzter Funktionsstreifen entlang der Strasse enthält im Bereich des Quartierhofs Veloabstellplätze für Besuchende. In loser Folge nimmt dieser weiter südlich alle weiteren funktionalen Elemente wie weitere Besucher-Veloabstellplätze für das Gewerbe, eine Haltebucht für Taxis, einen Standort für Unterflurcontainer und eine weitere Aufstellfläche für die Feuerwehr fürs Gewerbehaus auf. Die detaillierte Gestaltung wird mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Um die im Zukunftsbild Schönthal angedachten Entwicklungen «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» und «Mischquartier Frenkendörferstrasse» auch im Strassenraum angemessen zu koordinieren, wird die Erarbeitung eines transkommunalen Erschliessungs- und Gestaltungskonzept Güterstrasse/Frenkendörferstrasse empfohlen, in dem die generelle Entwicklung sowie richtungsweisende Gestaltungsmerkmale dieser neuen Achse festgehalten werden und nach dem sich die folgenden Arealentwicklungen zu richten haben.

Quartierhof & Gleishof

Eine der wichtigsten Aussenraumelemente für die künftige Quartierentwicklung, welches das Richtprojekt vorsieht, ist der Quartierhof. Dieser soll als grüner Gemeinschaftsraum und Treffpunkt für sozialen Austausch dienen und öffnet sich gegen Osten zum Quartier. Der Quartierhof soll ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestaltet werden und muss bepflanzbar sein. Die im Quartierplan festgelegte Lage des Quartierhofs kann variieren, sofern diese Abweichungen keine konzeptionellen Veränderungen hervorrufen.

Für die Qualität der verschiedenen geplanten Nutzungen von ebenfalls hoher Bedeutung ist der Gleishof. Der Gleishof ist als Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum für die Nutzer:innen der angrenzenden Gebäude auszubilden und entsprechend zu möblieren. Im Sinne eines Atriums und Aufenthaltsbereichs ist die teilweise Überdeckung des Hofes sowie die Realisierung der dafür benötigten Stützen und Stützwände zulässig. Der Gleishof ist mit einer Lärmschutzwand gegenüber den Gleisen abzuschirmen. Der Pflanztrog in der Mitte soll als grosser Retentionsspeicher angeordnet und an die umschliessende Dachentwässerung angebunden werden.

Ruderalfläche entlang der Bahngleise

Die Ruderalfläche entlang der Bahngleise deckt den ganzen westlichen Bereich des Quartierplanperimeters ab. Er ist Teil eines zusammenhängenden ökologischen Ausgleichskorridor und dient als übergeordnete Ausgleichs- und Vernetzungsfläche. Der Grünraum entlang der Bahngleise soll mit geeigneter Vegetation gestaltet sowie von einschränkenden Nutzungen freigehalten werden. Offene Kies- und Schotterflächen sind in einem untergeordneten Mass nur dann erlaubt, wenn sie naturnah sind und Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Die Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt Liestal und ist im Baugesuchungsverfahren aufzuzeigen.

Die Stadt Liestal ist frühzeitig in die Planung des Abfallstandortes miteinzubeziehen. Empfohlen werden unterirdische Sammelstellen, UFS (Unterflursammelstellen) für die verschiedenen Abfallfraktionen wie Schwarzkernricht und Grüngut. Depot- oder Lagerplätze für die Papier- und Kartonsammlung sind mitzuplanen. Evtl. ist ein Wendeplatz für den Entsorgungs-LKW vorzusehen.

Baumpflanzungen & Terraingestaltung

Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von 12 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Erdschicht muss mind. 1.5m betragen. Deren ungefähre Lage ist im Quartierplan festgelegt. Die im Quartierplan festgelegten Bäume können frei angeordnet werden, wenn dies aus feuerwehrtechnischen oder rechtlichen (bspw. Abstandsvorschriften) Gründen notwendig ist.

Das massgebende Terrain ist, gemäss Art. 33 Zonenreglement Siedlung, das gewachsene Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

4.7 Erschliessung & Parkierung

Arealerschliessung

Das Quartierplanareal sowie die geplante unterirdische Einstellhalle wird über die Frenkendörferstrasse erschlossen. In der Einstellhalle sind alle erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

Autoabstellplätze & Parkplatzberechnung

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 zur RBV. Die maximale Anzahl Abstellplätze für Autos wird auf das gesetzliche Minimum beschränkt. Dabei sind die Reduktionsfaktoren gemäss kantonalem Recht anzuwenden.

Im Verkehrsgutachten «Grünes Haus» von RAPP (siehe Anhang) wird abhängig von der Fusswegdistanz von maximal 350 m zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf sowie der hohen Kursfolge am Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf und der Haltestelle Ringwald (Liestal) (durchschnittliche Kursfrequenz von 2.1 respektive 1.9 Minuten in einer Fusswegdistanz von maximal 350 m) und gestützt auf § 70 Abs. 1 RBV ein Reduktionsfaktor für die Wohnnutzung von 0.8 festgelegt. Für Nicht-Wohnnutzungen gilt der Reduktionsfaktor 0.5.²

Das Quartierplanreglement legt fest, dass der Reduktionsfaktor angepasst werden kann, sollten die Bedürfnisse im Rahmen des Bauprojektes oder bei späteren Umnutzungen von denjenigen gemäss Richtprojekt abweichen. Die Änderungen müssen durch ein im Rahmen des Baugesuchs erstelltes Mobilitätskonzept hergeleitet werden.

² Seit dem 1. März 2022 ist im Kanton Basel-Landschaft für die Wohnnutzungen eine Reduktion der Autoparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie ohne weitere Massnahmen möglich (siehe Verkehrsgutachten Grünes Haus).

Veloabstellplätze

Überdeckte Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl in einem über die Erschliessungsfläche Mischverkehr erschlossenen Veloraum bzw. in der Einstellhalle auf Parzelle Nr. 120 GB Liestal zu erstellen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind zusätzlich an geeigneten Orten auf der Erschliessungsfläche Mischverkehr sowie in den Gestaltungsbereichen Strassenraum zu erstellen. Die Erstellung und Benutzung der Veloabstellplätze auf der Parzelle Nr. 120 GB Liestal ist über eine Dienstbarkeit zu regeln.

Fuss- & Veloweg

Entlang der südlichen Perimetergrenze ist innerhalb des Quartierplanperimeters ein Freihaltebereich für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr mit einer Breite von 1.5 m freizuhalten, um die im kommunalen Strassennetzplan festgelegte Verbindung zu gewährleisten. Damit ein gesamthaft mind. 3m breiter Fuss- und Veloweg realisiert werden kann, werden auf der Parzelle 121 des Kantons weitere 1.5m Breite zur Verfügung gestellt. Das Einverständnis des Kantons wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung angefragt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Das Verkehrsgutachten «Grünes Haus» von RAPP kommt zum Schluss, dass die als Sammelstrasse klassifizierte Frenkendörfer-/Güterstrasse gemäss Gesamtverkehrsmodell 2040 eine tiefe Belastung von 1'500-1'600 Fahrten pro Tag und ca. 230 Fahrten in der Abendspitzenstunde aufweist. Der erwartete tägliche Zusatzverkehr der gesamten Arealentwicklung ORIGAMI beträgt 164 Fahrten pro Tag bzw. 26 Fahrten in der Abendspitze, was ca. 11 % mehr Fahrten entspricht. Diese Zunahme wird als moderat bezeichnet und dürfte im Empfinden des Verkehrsaufkommens kaum wahrgenommen werden.

Bei den Berechnungen wird gestützt auf die RBV von einem Parkplatzangebot von 108 Parkplätzen für das Gesamtprojekt ausgegangen. Für das Wohnen ergibt dies 36 Parkplätze, für das Gewerbe und die Dienstleistungsnutzungen 72 Parkplätze. Hier ist anzumerken, dass auf dem heutigen Gewerbeareal 74 Parkplätze bewirtschaftet werden. Das sind mehr Parkplätze als für den zukünftige Gewerbeanteil vorgesehen sind. Die zusätzlichen Parkplätze resultieren ausschliesslich aus der Wohnnutzung, welche wesentlich weniger Verkehr erzeugen.

4.8 Koordination QP ORIGAMI | Güterstrasse & Rechtskraft

Das Projekt «Grünes Haus, Origami» wurde über die Gemeindegrenzen von Liestal und Frenkendorf hinweg als einheitliche Arealentwicklung geplant. Entsprechend sind die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Frenkendörferstrasse» der Stadt Liestal sowie die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Güterstrasse» der Gemeinde Frenkendorf zeitgleich zu planen und zu realisieren.

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Voraussetzung ist, dass die Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse genehmigt wird.

5 Interessenermittlung

5.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung

Das Quartierplanareal liegt an zentraler Lage und ist auch bestens für den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dadurch eignet sich das Gebiet optimal für eine verdichtete Bauweise.

5.2 Mehrwert für die Stadt / Interessen der Stadt

Für die Stadt Liestal ergeben sich durch die Quartierplanung diverse Vorteile.

Das Gewerbehaus gemäss Richtprojekt entspricht den baurechtlichen Anforderungen der Regelbauweise der Gewerbezone G1. Ein normales Baugesuch wäre ohne besondere Anforderungen zu bewilligen. Die von der Stadt und Bauherrschaft gewünschten erhöhten Anforderungen, insbesondere bezüglich Begrünung, Bepflanzung und Versickerungsfähigkeit bedeuten gegenüber der Regelbauweise Mehrwert für die Stadt Liestal sowie für die Bewohner und Arbeitenden des gesamten Areals.

Dies ist die Folge des hohen Wohnhauses auf dem Arealteil in der Gemeinde Frenkendorf, zu welchen insbesondere Freiflächenanteile und Infrastruktureinrichtungen auf den Arealteil von Liestal verlagert werden. Im Weiteren entsteht ein Gesamtensemble, das architektonisch-/städtebauliche Qualitäten aufweist, welche eine Gewerbeüberbauung über beide Arealteile in der Regelbauweise ohne privates Interesse an diesen Qualitäten nie erreichen kann.

Aufgrund dieser Perspektive hat sich die Stadt Liestal entschieden, das Gesamtprojekt im Rahmen einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren nach § 42 RBG und Art. 39 ZRS zu unterstützen.

Weiter bringt die Entwicklung folgende Mehrwerte für die Stadt:

- Generieren eines potenziell höheren Steuersubstrats
- Städtebaulich attraktiver Gewerbebau mit einem guten Bezug und Synergien zum benachbarten Wohnungsbau.
- Aufwertung des Quartiers durch eine Aufwertung der hohen Grün- und Aussenraumqualitäten insbesondere der Frenkendörferstrasse und des Quartierhofs.
- Attraktiverer Zugang zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf auch für die Liestaler Quartierbevölkerung
- Beitrag zur direkten Fuss- und Velowegverbindung zwischen den Bahnhöfen

5.3 Kosten für die Stadt / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit. Sobald die Fuss- und Velowegverbindung durch die Öffentlichkeit nutzbar ist, wird der Unterhalt durch die Stadt Liestal übernommen. Die Regelung erfolgt im QP-Vertrag.

5.4 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft hat die Vision, auf ihrem Grundstück mehr als ein Immobilieninvestment zu realisieren. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, eine beispielhafte Bebauung auf hohem architektonisch-/städtebaulichem und Nachhaltigkeitsniveau zu realisieren. Beflügelt wurde ihre Absicht, durch die zukunftsgerichtete Zielsetzung des Kantonalen Richtplans. Sie wollen einen Beitrag zur qualitätsvollen «Siedlungsentwicklung nach innen» leisten.

5.5 Interessenabwägung

Die Bauherrschaft und die Stadt teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltig gefördert und neuer attraktiver Geschäftsraum zusammen mit einer qualitätvollen Wohnüberbauung ermöglicht wird. Das Projekt steht nicht im Konflikt zu übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenkonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessenabwägung hinfällig ist.

6 Planungsverfahren

6.1 Arealbaukommission

Das Projekt ORIGAMI wurde am 22. Mai 2025 und 13. November 2025 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Die beiden Teilplanungen auf Liestaler und Frenkendörfer Seite wurde ganzheitlich betrachtet und anhand des Richtprojekts vorgestellt. Das Protokoll erhielt die Stadt mit Schreiben vom 17. Juni 2025 und 5. Dezember 2025.

Nach der ersten Präsentation empfahl die Arealbaukommission, das Projekt im Rahmen des Prozesses «Zukunft Schönthal» in einen übergeordneten städtebaulichen Kontext zu stellen. Zudem soll die benachbarte SBB-Parzelle Nr. 52 einbezogen werden. In zwei gemeinsamen Workshops glichen das Planungsteam und das Team «Zukunft Schönthal» die Projektinhalte aufeinander ab. Die Ergebnisse dieses Abgleichs sind im Dokument «Zukunft Schönthal – Projekt-Reflexion TO-GO» festgehalten (siehe Beilage). Die Arealbaukommission würdigte dieses Vorgehen bei der zweiten Projektvorstellung ausdrücklich und hat folgendes beschlossen:

Die Arealbaukommission schlägt vor, das Erschliessungskonzept zu überarbeiten im Hinblick auf eine Stärkung der beiden Höfe. Es ist zu prüfen, ob das nördliche Treppenhaus des Gewerbegebäudes wie das Wohngebäude über den nördlichen Hof erschlossen werden kann, wodurch Erschliessungswege reduziert und die Adressbildung des nördlichen Hofes gestärkt werden.

Die beiden Gebäude des Projekts «Origami - Grünes Haus» müssen zwingend zeitgleich geplant und realisiert werden.

Hinsichtlich der Aufwertung der Parzelle Nr. 52 steht das Planungsteam weiterhin im Austausch mit den betroffenen Akteuren. Die Abklärungen hierzu sind laufend.

6.2 Kantonale Vorprüfung

ausstehend

6.3 Öffentliche Mitwirkung

ausstehend

6.4 Beschlussfassung

ausstehend

6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

ausstehend

7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Liestal, den _____

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Beilage

Zukunft Schönthal Projekt-Reflexion TO-GO

Zukunft Schönthal PROJEKT-REFLEXION TO-GO



Projekt-Informationen

Projektstandort markieren

Origami-Grünes Haus
Liestal/ Frenkendorf

Projektname

Thomas Weber, Peter Ess,
Ramser Schmid Architektur

Projektverfasser

→ Vorgehensweise

Die ABK des Kantons BL wünscht eine Abstimmung mit den Erkenntnissen des Werkstattverfahrens „Zukunft Schönthal“ (ABK-Protokoll vom 17.6.25 ihrer Sitzung vom 22.5.25)

5.7.25 Kick-Off

Abstimmung der Vorgehensweise
Übergabe Projektstand Grünes Haus
(Projekt Team + Schönthal Team)

19.8.25 Interner Workshop
Reflexion des Projekts anhand der Handlungsfelder und Grundsätze (Schönthal Team)

2.9.25 Reflexions-Workshop
Diskussion der erarbeiteten Reflexion (Alle Beteiligte)

Das Projekt und die Erkenntnisse des Zukunft Schönthal-Prozesses stimmen in den meisten Punkten überein. Einige diskutierte Hinweise und Fragen werden die Verfasser sowie die Gemeinden im weiteren Prozess konkretisieren.

→ Beteiligte

Frenkendorf: Urs Flückiger
Liestal: Thomas Noack, Heinz Plattner
Füllinsdorf: Jürg Schwob
YellowZ: Michael Koch, Soline Grütter
Sulawesi: Nater Kreitz, Felix Ledergerber
Mein: Lars Ullendahl
Schneller Verkehrsplanung: Marc Schneller

Handwritten signature: Michael Koch

Unterschrift

www.zukunft-schoenthal.ch

Im Ergebnisdossier sind die 5 Handlungsfelder und die 9 Grundsätze ausführlich dokumentiert



5 Handlungsfelder

Handlungsfeld 1
Schönthalpark und Ergolz

→ **Hinweise**

Das Projekt verfolgt Ansätze zu den Themen Schwammstadt / Wassermanagement und ökologische Vernetzung.

Beispielsweise

- Gleisraum als trockener Ruderalstandort
- Nutzung der nicht unterkollerten Höfe als Retentionsvolumen für Oberflächen- und Dachwasser
- Bewässerung von Pflanzen mit dem Dachwasser
- Grösstmögliche Entsiegelung des Werkhofs
- Grün/blaues Band zum Strassennah zur lokalen Vernetzung von Oberflächen- und Dachwasser und Verbesserung des Stadtklimas durch Strauch- und Staudenpflanzung
- Retention auf den begrüntten Dachflächen
- Klimastein für Hartflächen

Handlungsfeld 2
Vernetzung quer und längs

→ **Hinweise**

Das Projekt liegt an der Längsbindung Frenkendörfer-/ Güterstrasse und an mehreren Querverbindungen:

Längs:

- Die Frenkendörfer-/ Güterstrasse bildet die Haupterschliessung (für Fuss, Velo, MTB, Anlieferung) und Adressierung des Ortes.
- Das Projekt richtet sich konsequent darauf aus und leistet Beitrag zur Aufwertung.
- Die Erschliessungsfunktion unter Berücksichtigung der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer ist zwischen Frenkendorf und Liestal zu klären.

Quer:

Der Schönthalpark ist über den Oberfeldweg mit dem neuen Quartier verbunden.

- Dieser Weg soll als wertvolle Fuss- und Grünverbindung weiterentwickelt werden.
- Im grösseren Kontext sind qualitative Verbindungen über die Gleise und Rheinstrasse weiterzuentwickeln.

Handlungsfeld 3
Hauptstrasse Rheinstrasse

→ **Hinweise**

Das Projekt liegt nicht direkt an der Rheinstrasse. Diese ist jedoch als übergeordnete Verkehrsachse relevant:

- Die verkehrliche Anbindung der Frenkendörfer-/ Güterstrasse an die Rheinstrasse soll nach Möglichkeit verbessert werden (ev. über den Seitenweg oder eine neue Erschliessung im Falle weiterer Entwicklungen) unter Berücksichtigung weiterer stadträumlicher Potenziale (Aufwertung und Entlastung Bahnhofsbereich und Radackkorplatz).

Handlungsfeld 4
Bestehende und neue Zentralitäten

→ **Hinweise**

Das Projekt grenzt direkt an das gut erschlossene Bahnhofsquartier Frenkendorf-Füllinsdorf. Dieser Raum wandelt sich neben dem alten Dorfzentrum zum neuen Zentrum des Schönthals.

- Das Projekt ermöglicht eine stärkere Innenentwicklung an diesem zentralen Ort.
- Die sinnvolle Reduktion des Parkplatzbedarfs an dieser Lage ist unter Abwägung ökonomischer Aspekte zu prüfen.
- Die direkte, sichere und attraktive Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr an den Bahnhof muss gewährleistet werden.
- Der moderate Hochpunkt akzentuiert den Bahnhofsräum. Er ist aus dem Zug und den Strassenräumen aufgrund der Lage am Bahnhofsraum, den Gleisen und der Frenkendörfer-/ Güterstrasse weithin sichtbar.

Handlungsfeld 5
Vielfältige & qualitative Innenentwicklung: Siedlungs- und Wirtschaftsraum

→ **Hinweise**

Das Projekt liegt im Quartier Frenkendörferstrasse. Dieses hat ein hohes Entwicklungs- und Transformationspotential als gemischt genutztes Gebiet. Es entwickelt sich rund um den neuen Quartierplatz Radacker sowie entlang der Frenkendörferstrasse.

- Das Projekt ist ein Impulsgeber für die Weiterentwicklung und Wertschöpfung dieses zentralen Mischquartiers mit einer dafür passenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Die Frenkendörferstrasse wird durch aktive Erdgeschossnutzung belebt und adressiert.
- Der Hochpunkt bildet einen Auftakt zum Quartier sowie einen Gegenpol zu einem möglichen zukünftigen Akzent am Quartierplatz Radacker. Die Höhe ordnet sich der westlichen Geländekante unter.

Zukunft Schönthal PROJEKT-REFLEXION TO-GO



9 Grundsätze für eine qualitative Entwicklung

1	Schönthal gemeinsam entwickeln	2	Entwicklungen schaffen Mehrwert	3	Schöne Orte im Schönthal	4	Freiräume für Mensch und Natur	5	Mehr Mobilität mit weniger Verkehr	6	Gemeinsame Programmierung	7	Vielfalt an Lebensentwürfen	8	Produktives Schönthal	9	Bestand als Ressource
	Das Projekt überschreitet die Gemeindegrenzen und ist ein gutes Beispiel für gemeindeübergreifende Planung. Die Gemeinde Füllinsdorf wird als Teil des Schönthals ebenfalls in den Dialog integriert. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Wie kann die Nachbarschaft in den weiteren Prozess miteinbezogen werden? (z.B. zur Sensibilisierung von Themen wie Beschäftigung)		Das Projekt leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung am richtigen Standort (an gut erschlossenen Zentralitäten) Die Kombination von Wohnen und verschiedenen Gewerbe-Flächen belebt das zukünftige Mischquartier während dem ganzen Tag. Durch Erdgeschossnutzungen sowie einer Baumreihe zur Frenkendörfer-/Güterstrasse schafft das Projekt eine Aufwertung des Strassenraums, welcher eine wichtige Bedeutung als Längsvernetzung im Schönthal hat. Die zukünftige Erschliessungsfunktion der Frenkendörfer- bzw. Güterstrasse muss von den Gemeinden gemeinsam geklärt werden (Verkehrsregime, Betriebs- und Gestaltungskonzept)		Das Projekt verspricht unterschiedliche Orte mit hoher Aufenthaltsqualität: Quartier- und Gleishof als öffentlich zugängliche Orte des Aufenthalts mit schattenspendenden Bäumen Der nördliche Dreiecksraum im Eigentum der SBB hätte, falls zukünftig möglich, Potential für eine Entwicklung, da er zusammen mit der Güterstrasse den Bahnhofraum bildet. Die geplante Nutzung (Café) im angrenzenden Erdgeschoss des Projekts erlaubt eine zukünftige Orientierung zu diesem Raum. Der hoher architektonische Anspruch (städtetechnische Setzung und Fassadengestaltung) ist sichtbar.		Durch den Verzicht auf eine durchgehende Unterbauung entlang dem Strassenraum und in den Höfen wird die Bepflanzung mit grossen Bäumen möglich. Der Strassenraum wird aufgewertet durch ein blau/grünes Band sowie neue Bäume (auf Privatparzelle). Dieser Umgang mit dem Strassenraum ist beispielhaft für weitere benachbarte Entwicklungen. Das Projekt zeigt das Wassermanagement auf. Dies gilt es in den weiteren Planungsschritten beizubehalten und weiterzuentwickeln. Der Gleisraum wird als trockener Ruderalstandort genutzt. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Wie können die Themen Schwammstadt und ökologische Vernetzung in die Nachbarschaft/öffentlichen Räume weitergedacht und geplant werden?		Das Projekt adressiert die Frenkendörfer-/Güterstrasse, welche für den Fuss- und Veloverkehr die wichtige Verbindung ist. Ein Veloweg entlang den Gleisen ist sekundär. Das Projekt zeigt Optionen für dessen Führung auf. Der Bahnhof ist die (neue) Zentralität und Mobilitätsdrehscheibe im Schönthal, da Bahn und Bus zunehmend an Bedeutung gewinnen. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Shared-Mobility-Angebote und ein innovatives Mobilitätsmanagement sind grosse Potenziale für das Projekt und die Nachbarschaft, wodurch die MVV-Platzzahl reduziert werden kann. Könnte das 2. Tiefgaragegeschoss unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte eingespart werden?		Das Projekt gewährleistet die Zugänglichkeit der Erdgeschossnutzungen aus dem Strassenraum. Weiterentwicklung: Gibt es die Möglichkeit Zusatzangebote für Mietende und die Nachbarschaft (z.B. Gemeinschaftsraum) zu integrieren? Ist die geplante Kantine öffentlich zugänglich? (Dies wäre eine der ersten Verpflegungsmöglichkeiten neben dem Shop am Bahnhof im Bahnhofraum)		Das Projekt legt den Fokus auf kleinere, qualitätsvolle Wohnungen. Die Wohnungsfläche ist bewusst grosszügig bemessen, um ein Angebot für ältere Menschen bereitzustellen, welche in einem Einfamilienhaus wohnen und eine Alternative suchen. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Kann im Falle einer einzigen Mietparzelle eine gewisse Nutzungsvervielfältigung in den Erdgeschossen erreicht werden? Gibt es weitere Massnahmen, welche einen Beitrag zur Wohnmobilität (u.a. Umzug aus EFH) innerhalb des Schönthals leisten können?		Das Projekt verspricht einen vielfältigen Mix von Gewerbe- und Büroflächen. Die räumliche Flexibilität (Unterteilung und Höhe) der Gewerbeflächen lassen sich wandelnde und langfristige Nutzbarkeit zu. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Gibt es weitere Wiederverwendungsmöglichkeiten für Bauteile des Bestands? Gibt es Lagermöglichkeiten im Schönthal, um die Materialien zu einem späteren Zeitpunkt andersweitig zu verwenden? Werden nachhaltige Materialien verbaut und können die Bauteile in Zukunft wiederverwendet werden? (Kreislaufwirtschaft / Bauteilkatalog / Demontage)		Das Projekt verspricht Themen zur Nachhaltigkeit und Wiederverwendung von Bauteilen in den weiteren Entwicklungsschritten anzugehen. (z.B. Wiederverwendung Fassadenblech als Einlassung für Pfandtröge) Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Gibt es weitere Wiederverwendungsmöglichkeiten für Bauteile des Bestands? Gibt es Lagermöglichkeiten im Schönthal, um die Materialien zu einem späteren Zeitpunkt andersweitig zu verwenden? Werden nachhaltige Materialien verbaut und können die Bauteile in Zukunft wiederverwendet werden? (Kreislaufwirtschaft / Bauteilkatalog / Demontage)

Protokoll Arealbaukommission vom 05.12.2025

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

A-Post
Stadtrat Liestal
4410 Liestal

KOPIE

Liestal, 5. Dezember 2025

Quartierplanung «Origami – Grünes Haus», Liestal / Frenkendorf**Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 13.11.2025 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die ABK bedankt sich für die Abstimmung mit dem «Zukunft Schönthal»-Verfasserteam und stellt fest, dass das Projekt seit der Präsentation vom 22. Mai 2025 nicht überarbeitet wurde.
- Die ABK erkennt auf Basis der mündlichen Erläuterungen zum Projekt und des Workshopresultats des Projektteams «Zukunft Schönthal» an, dass das Projekt «Origami – Grünes Haus» grundsätzlich mit den Ergebnissen des grossräumigen Zukunftsbilds übereinstimmt. Gleichzeitig wird die Wichtigkeit der Güterstrasse/Frenkendörferstrasse betont, der als Quartierachse zukünftig eine neue Bedeutung zukommen wird. Die vorgestellte Überbauung wird ein relevantes Scharnier am Übergang der beiden Gemeinden und entlang der neu aufzuwertenden Quartierachse Güterstrasse/Frenkendörferstrasse bilden. Aus diesem Grund muss bei der weiteren Planung und Realisierung der beiden Gebäude ein grosser Wert darauf gelegt werden, die aktuell in dem Projekt ablesbaren Qualitäten zu erhalten. Dies betrifft insbesondere öffentliche Erdgeschossnutzungen mit Adressen an der Strasse.
- Die Erschliessung des Wohngebäudes erfolgt über einen Hof, der sich zwischen dem Wohngebäude und dem Gewerbebau befindet. Der Gewerbebau hat eine Adresse an der Frenkendörferstrasse, allerdings führt anschliessend ein langer Flur im Innenraum zu zwei Treppenhäusern auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes. An dieser Stelle befindet sich ein zweiter Hof, der durch das Gewerbegebäude gebildet wird. Die Erschliessung des Gewerbegebäudes im aktuellen Projektstand kompliziert und geprägt durch lange Wege. Aus Sicht der ABK ist das Erschliessungskonzept anzupassen, um die Adressierung und die Qualität der beiden Höfe zu verbessern. Sofern der Erschliessungsweg tatsächlich parallel zum Innenhof geführt werden soll, ist beispielsweise zu prüfen, ob er nicht im

Aussenraum als Teil des Hofes geführt werden kann und somit die Bedeutung des Hofes stärken kann.

- Das durch die SBB neu erstellte Auffangbecken für Störfälle ist nachvollziehbar in Bezug auf die heutige Situation, jedoch äusserst bedauerlich in Hinblick auf die Entwicklung der angrenzenden Parzelle zu einem Wohnstandort. Langfristig wäre eine Aufwertung wünschenswert und die Parzelle muss unbedingt bei der nächsten sich bietenden Möglichkeit aufgewertet werden. Dabei gilt es mindestens die strassenseitig angebrachte Lärmschutzwand zu entfernen und bestenfalls das Auffangbecken auf einen geeigneteren Standort zu verschieben.
- Die Frenkendörferstrasse soll als Verbindung zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf aufgewertet werden, insb. in Bezug auf die Qualitäten für den Fuss- und Veloverkehr. Hierzu notwendige Massnahmen sind: Pflanzung von Bäumen, dem Quartier angepasste Strassenraumgestaltung, Tempoanpassungen, dem Strassenraum zugewandte Adressierung und wo sinnvoll öffentliche Nutzung der Erdgeschosses der Gebäude entlang der Strasse. Der Erdgeschossbereich und die Adressbildung des Projekts «Origami – Grünes Haus» sollte dieses Entwicklungspotential berücksichtigen.

Beschluss

- ://: Die Arealbaukommission schlägt vor, das Erschliessungskonzept zu überarbeiten im Hinblick auf eine Stärkung der beiden Höfe. Es ist zu prüfen, ob das nördliche Treppenhaus des Gewerbegebäudes wie das Wohngebäude über den nördlichen Hof erschlossen werden kann, wodurch Erschliessungswege reduziert und die Adressbildung des nördlichen Hofes gestärkt werden.
- ://: Die beiden Gebäude des Projekts «Origami – Grünes Haus» müssen zwingend zeitgleich geplant und realisiert werden.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung
Donna Staab



Kopie:

- Stadtverwaltung Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal, Jean-Luc Pochon
- Stadtverwaltung Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal, Thomas Noack
- Gemeindeverwaltung Frenkendorf, Bächliackerstrasse 2, 4402 Frenkendorf, Urs Flückiger
- Grundeigentümerschaft: Thomas Weber (**Der Versand des Beschlussprotokolls wird vom Projektverfasser vorgenommen.**)
- Ramser Schmid Architekten GmbH, Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich, Raphael Schmid
- Peter Ess, Gertrudstrasse 54, 8003 Zürich
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Altenmattweg 1, 4144 Arlesheim, Victor Holzemer
- Baukultur (gmu)
- ARP/OP (OSt), ABK Akten