



Stadt Liestal

Quartierplanung Mühlemattstrasse „Areal KSBL Nord-West“

Quartierplanreglement
31. August 2021

Einwohnerratsvorlage

Die Quartierplanung besteht aus:

- > Quartierplan 1:500
- > Quartierplanreglement

Weitere orientierende Unterlagen:

- > Erläuterungsbericht (nach §47 RPV)
- > Richtprojekt (inkl. Grundrisse, Schnitte und Fassaden)
- > Umweltverträglichkeitsbericht UVB
- > Verkehrsgutachten zum UVB

Erlass

- QP-Bestandteile
- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf §2 - 7 und §37 ff. des kant. Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung «Mühlemattstrasse» bestehend aus:
 - > dem Quartierplanreglement
 - > dem Quartierplan (Situation / Schnitt) im Massstab 1:500
- Die weiteren Unterlagen haben orientierenden Charakter:
- > Erläuterungsbericht (nach §47 RPV)
 - > Richtprojekt (inkl. Grundrisse, Schnitte und Fassaden)
 - > Umweltverträglichkeitsbericht UVB
 - > Verkehrsgutachten zum UVB

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck
- 1 Die Quartierplanung «Mühlemattstrasse» bezweckt den Geltungsbereich so vorzubereiten, dass für die Zentralisierung von Parkierungsanlagen und die künftige betrieblichen Entwicklung des Kantonsspital Baselland Liestal (KSBL) zweckmässige Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche eine umweltgerechte, städtebaulich und erschliessungsmässig guten sowie quartierverträglichen Lösung gewährleistet.
- Ziel
- 2 Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a) Nutzung Flächenpotential zur Neuordnung und Konzentration der Parkierung des KSBL anstelle verteilter Parkierung
 - b) Haushälterische Nutzung des Bodens
 - c) Ermöglichen von zusätzlichen (dienenden) Nutzflächen für das Spital zur Stärkung und Weiterentwicklung des Spitalstandortes Liestal
 - d) Gewährleistung einer guten Einordnung in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext sowie einer umweltgerechten und konfliktarmen Lösung für das umgebende Quartier
 - e) Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität
 - f) Freihaltung des Grünraums und Sicherstellung naturnahe Gestaltung
 - g) Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und öffentlichen Zugänglichkeit
 - h) Sicherstellung Energieeffizienz und ökologische Aufwertung

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich
- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Geltungsbereichs haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt
- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
 - > Art und Mass der Nutzung
 - > Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - > Nutzung und Gestaltung des Freiraums
 - > Erschliessung und Parkierung
 - > Ver- und Entsorgung
 - > Lärmschutz / Umwelt / Naturgefahren / Störfall
 - > Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

§ 3 Art der Nutzung

- Art der Nutzungen
- 1 Zulässige Nutzungen: Baubereich A1 und A2 («Parking KSBL»):
 - a) Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - b) Abstellplätze für Velos und Motorräder
 - c) Begleitinfrastrukturen für Parkieranlagen
 - 2 Zulässige Nutzungen: Baubereich B1 und B2 («Verwaltung KSBL»):
 - a) Dienstleistung und Verwaltung (Büros und Verwaltungseinrichtungen der Spital- und Gesundheitsversorgung und dergl.)
 - b) Soziale und medizinische Einrichtungen (Ärztelhaus, Personal- und Aufenthaltsräume der Spital- und Gesundheitsversorgung und dergl.)
 - c) Wissenschaft und Ausbildung (Labors, Forschungs- und Schulungsstätten für die Spital- und Gesundheitsversorgung und dergl.).
 - 3 Zulässige Nutzungen: Baubereich C («Netzersatzanlage NEA»):
 - a) Netzersatzanlage
 - b) Begleitinfrastrukturen für Netzersatzanlage
- Massnahmen
Störfall
- 4 Die Nutzung innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall ist gesamthalt auf nicht wesentlich mehr als 210 Personen auszurichten (davon max. 195 Personen in den Baubereichen B1 und B2).
 - 5 Zur Sicherstellung der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen umzusetzen:
 - a) Empfindliche Nutzungen, in denen sich Personen mit eingeschränkten Möglichkeiten der Selbstrettung aufhalten oder für die eine Fremdrettung erschwert ist, sind nicht zugelassen.
 - b) Publikumsorientierte Aussenflächen, welche für das Publikum attraktiv und zum Verweilen bestimmt sind, sind auf der anlagenabgewandten Seite anzuordnen. Ausgenommen davon ist der öffentliche Parkbereich.
 - c) Fassadenöffnungen, die in Richtung Autobahn orientiert sind, sind nicht grösser vorzusehen als aufgrund Zweckbestimmung notwendig.
 - d) Zuluftöffnungen wie beispielsweise Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind auf der anlagenabgewandten Seite und möglichst hoch über dem Boden zu platzieren.
 - e) Fluchtwege sind möglichst kurz sowie anlagenabgewandt zu planen und Notausgänge sind auf der anlagenabgewandten Seite oder seitlich anzuordnen.
 - f) Ein guter Zugang für Rettungsdienste ist zu gewährleisten.
 - g) Bauliche Massnahmen sind in Abhängigkeit der Distanz zum Störfallobjekt N22 gemäss Seite 5 des Bericht «Schutzmassnahmen StFV, Département du territoire Office cantonal de l'environnement — SERMA, Kanton Genf» vom September 2020 auszuführen.

§ 4 Mass der Nutzung

- Mass der Nutzung
Baubereiche A und C
- 1 In den Baubereichen A1, A2 und C ergibt sich das Mass der Nutzung für Haupt- und Anbauten aus den vermassten Baubereichen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen je Baubereich.
- Mass der Nutzung
Baubereich B
- In den Baubereichen B1 und B2 beträgt das zulässige Mass der Nutzung für Haupt- und Anbauten maximal 3'910 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV). Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche B1 bzw. B2:
- a) Baubereich B1: 1'430 m² BGF

b) Baubereich B2: 2'480 m² BGF

Anzahl Geschosse ² Die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe je Baubereich frei.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Gestaltung / Gesamtwirkung ¹ Haupt- und Nebenbauten sind strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung abzustimmen, so dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. Der Stadt Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.
- Haupt- und Anbauten ² Lage und Grösse der Haupt- und Anbauten (maximal zulässige Grundfläche und Gesamthöhe) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Haupt- und Anbauten ist innerhalb der Baubereiche A, B und C frei. Weitere Haupt- und Anbauten sind nicht zulässig.
- Nebenbauten ³ Nebenbauten (Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Personen- / Velounterstände, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und dergl.) sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im gesamten Quartierplanperimeter zulässig. Sie dürfen gesamthaft maximal 5% der Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie der Grünflächen beanspruchen.
- Unterirdische Bauten ⁴ Unterirdische Bauten und -Anlagen sowie Unterniveaubauten dürfen im ganzen Quartierplanperimeter – ausgenommen im öffentlicher Parkbereich und Grünflächen die dem ökologischen Ausgleich gemäss §6 Abs. 5 QR dienen – mit einer Mindestüberdeckung von 1.0 m erstellt werden. Sie dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Messweise Gebäudehöhe ⁵ Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten wird vom im Quartierplan festgelegten massgebenden Terrain bis Oberkante fertiger Dachrand / Brüstung (Flachdach) bzw. fertiges Dach gemessen
- Glasflächen ⁶ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen¹.
- Massgebendes Terrain ⁷ Für die Terrainhöhen ist das massgebende Terrain je Baubereich im Quartierplan massgebend.
- Dachform / Dachgestaltung ⁸ Die Hauptbauten sind mit Flachdach zu erstellen, für Nebenbauten ist die Dachform frei.
- ⁹ Flachdächer oder Flachdachteile von Hauptbauten sind extensiv, mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten, zu begrünen.
- ¹⁰ Technisch bedingte Einrichtungen und Anlagen auf dem Dach (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Fernmeldeanlagen und dergl.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch bedingte Minimum überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.

¹ zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)

§ 6 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

- | | |
|--|--|
| Grundsatz | ¹ Die Nutzung und allgemeine Gestaltung des Aussenraums ist im Quartierplan festgelegt. Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzenarten und zukunftsfähige, grosskronige Bäume zu verwenden. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht gestattet und vorhandene Neophyten sind sachgerecht zu entfernen. |
| Öffentliche Erschliessungsflächen | ² Die öffentlichen Erschliessungsflächen dienen der allgemeinen Erschliessung sowie der Kurzzeitparkierung und Anlieferung. Nachgeordnet dienen sie der Realisierung von Aufenthalts-, Zugangs- und Eingangsbereiche, Stützbauwerken, Rampen, Treppen, Baumpflanzungen und dergl. Erschliessungsflächen sind soweit möglich und technisch sinnvoll wasser-durchlässig auszugestalten. |
| Grünflächen | ³ Die Grünflächen sind als gestaltete Bereiche mit hoher ökologischer Qualität (Ruderalflächen und dergl.) sowie als Aufenthalts- und Begegnungsort auszugestalten. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 6 grosskronige Bäume zu pflanzen. Versiegelte Fusswege und Notfall- und Servicezufahrten sowie Bauten und Anlagen für Spiel und Aufenthalt sind zugelassen.

⁴ Im die Grünfläche überlagernden öffentlichen «Parkbereich» sind nur der Öffentlichkeit dienende Anlagen und Nutzungen zulässig. |
| Ökologie | ⁵ Auf min. 30% des Quartierplanperimeters sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt der Quartierplanperimeter. Als ökologische Massnahmen gelten:
a) ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, artenreiche Hecken (z.B. Wildhecken), Ruderalflächen zu 100 %
b) extensive Dachbegrünung, Begrünung vertikaler Bauteile, befahrbare Grünfläche zu 50 %
c) Grosskronige Bäume zu 10 m ² pro Baum
d) Nisthilfen zu 2 m ² pro Nisthilfe |
| Unterhalt und Pflege | ⁶ Die Bepflanzungen sind sachgerecht sowie dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang sind Bäume zu ersetzen. |
| Aussenraumbeleuchtung | ⁷ Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken |
| Umgebungsgestaltungsplan und Qualitätsnachweis | ⁸ Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Der Stadtrat kann bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen, soweit dies für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. |

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- | | |
|-----------------------|---|
| Motorisierter Verkehr | ¹ Die Lage der Haupt- und Nebenerschliessung für den motorisierten Verkehr ist im Quartierplan festgelegt.

² Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Gesamtzusammenhang mit dem Betrieb und Nutzung KSBL für Patienten, Besucher und Mitarbeitende sind in einem Parkhausneubau im Baubereich A («Parking KSBL») zusammenzufassen. Davon ausgenommen sind eine nachgeordnete kleine Anzahl |
|-----------------------|---|

oberirdische Kurzzeitparkplätze, Güterumschlag und dergl. in Zusammenhang mit den Nutzungen im Baubereich B in der Erschliessungsfläche oder im Kontext der Bestandesbauten ausserhalb des Quartierplanperimeters. Diese sind untergeordnet zum Langsamverkehr und zur Platzgestaltung zu situieren.

- Langsamverkehr
- ³ Im Quartierplanperimeter sind gesamthaft maximal 718 Parkplätze für den Betrieb und die Nutzung des KSBL zulässig.
 - ⁴ Die Parkplätze im «Parking KSBL» (Baubereich A) sind technisch so auszustatten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden können.
 - ⁵ Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit min. 2.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Die definitive Lage wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Stadt Liestal bestimmt.
 - ⁶ Velo- und Motorradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl im Baubereich A1 zu erstellen. Im Quartierplanperimeter sind mind. 250 gedeckte Velo- und Motoabstellplätze fahrend erreichbar für Patienten, Besucher und Mitarbeitende des KSBL zu erstellen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

- Energie
- ¹ Beheizte Bauten² sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P Standard zu realisieren und zu zertifizieren.
 - ² Erfolgt keine Minergie-P-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie-P) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.
- Wasser und Abwasser
- ³ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren ist die Wasserver- und Abwasserentsorgung aufzuzeigen.
 - ⁴ Strassen, Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.
- Abfallentsorgung
- ⁵ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Situationsplan).
- Durchleitungsrecht
- ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

§ 9 Lärmschutz

- Lärmschutz
- Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte.

² Als beheizte Bauten geltend Gebäude mit einer Innentemperatur von mehr als 19 °C, die jährlich mind. 4 Monate beheizt werden, sowie Gebäude, die ganz bzw. überwiegend zum Arbeiten, Wohnen oder zur Pflege genutzt werden.

§ 10 Gefahrenzonen

- Naturgefahren
- ¹ In den Gefahrenzonen Überschwemmung sind Gebäude und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
 - ² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind dicht auszugestalten, unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
 - ³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
 - ⁴ Die massgebende Schutzhöhe wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.

§ 11 Realisierung

- Koordination
- ¹ Die Realisierung hat in Absprache mit der Stadt Liestal und dem Kanton Baselland zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungs- und Strassenbau, das Festlegen der Baustellenorganisation sowie des Baustellenverkehrs- und die Bauzeiten.
- Etappierung
- ² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird
- Provisorien
- ³ Die Erstellung von zeitlich befristeten Provisorien ist im ganzen Quartierplanperimeter - ausgenommen öffentlicher «Parkbereich» - ausnahmsweise zulässig, sofern diese in Zusammenhang mit der Realisierung eines konformen Bauvorhabens oder übergeordneten betrieblichen Anforderungen des KSBL notwendig sind.
- Parzellierung
- ⁴ Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung gemäss § 1 nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

- Abweichungen /
Ausnahmen
jeglicher Art
- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen
 - ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 13 Schlussbestimmungen

- Quartierplanvertrag
- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt einerseits voraus, dass der Quartierplan-Vertrag öffentlich beurkundet und die Umsetzung und Ausführung mit dem Vorhaben verbundener

organisatorischer und / oder baulichen Massnahmen an der Mühlemattstrasse (Linksabbiegespur) bzw. Knoten Mühlematt-/Rheinstrasse rechtlich sichergestellt sind.

- | | |
|-------------------------------|---|
| Vollzug | ² Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss kantonalem Recht bleibt vorbehalten. |
| | ³ Die Bedingungen und Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht und der Umweltverträglichkeitsprüfung für das «Parking KSBL» (Baubereich A1 und A2) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich. |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | ⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben |
| Inkrafttreten | ⁵ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	xx.xx.2021
Beschluss des Einwohnerrates:	xx.xx.2021
Referendumsfrist:	bis xx.xx.2021
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xx vom	xx.xx.2021
Planaufgabe	vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter

Daniel Spinnler Marcel Meichtry

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Liestal, Der Landschreiber