



**Stadt Liestal**

---

**Zonenreglement Siedlung  
Ausnahmeüberbauung  
nach einheitlichem Plan  
(Art. 40)**

**Wegleitung über die Anwendung  
Beschluss Stadtbaukommission, 15. Feb. 2012**

---

## 1. Übergeordnete Vorschriften aus dem Zonenreglement Siedlung

F.	Spezielle Bestimmungen	§§ 48-52 RBG
<p>Art. 40 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</p>	<p>1 Der Stadtrat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan, im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, <u>sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.</u></p> <p>2 In der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Sie ist mit allen Festlegungen vor der Eingabe des Baugesuches vom Stadtrat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Bestimmungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit zum verbindlichen Bestandteil der Bewilligung.</p> <p>3 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p>	§ 50 RBG
<p>siehe Erwägungen RRB</p>	<p>4 In Abweichung zu den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:</p>	<p>Anhang N Übersicht über die Ausnutzungs- Zuschläge</p>
<p>Ausnutzungsziffer</p>	<p>a. Zulässig ist eine Bruttogeschossnutzung von maximal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % in der Zonen W2</li> <li>- 65 % in der Zonen WG2</li> <li>- 83 % in der Zone WG3 (alle WG3)</li> <li>- 100 % in der Zone WG4</li> </ul>	<p>Anhang H Skizze</p>
<p>Dachgeschosse</p>	<p>b. Bei Flachdächern (Attikageschosse) in Hanglagen darf das Geschoss an die Fassade der Vollgeschosses gestellt werden (ausgenommen talseits: Rückversetzung von mind. 4 m).</p>	<p>Anhang I Skizze</p>
<p>Terrassierte Bauweise</p>	<p>c. Bei mindestens 4 m rückwärtigem Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss ist pro Baukörper ein zusätzliches Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) zulässig. In den zweigeschossigen Zonen dürfen bergseits höchstens zwei, in den 3geschossigen 3 und in den 4geschossigen 4 Geschosse sichtbar sein. Gestattet sind nur flach geneigte Pultdächer oder Flachdächer.</p>	<p>Anhang H Skizze</p>
<p>Zulässige Wohnungszahl</p>	<p>d. W2: maximal 6 Wohnungen pro Baukörper übrige Zonen: gemäss Art. 2.</p>	<p>Anhang H Skizze</p>
<p>Fassadenhöhe</p>	<p>e. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m</p>	<p>Anhang H Skizze</p>
<p>Gebäudehöhe</p>	<p>f. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m</p>	<p>Anhang H Skizze</p>
<p>Gebäudelänge</p>	<p>g. gemäss Art. 2 zuzüglich 3 m.</p>	

*Ausnahmen* h. Kleinere Abweichungen zu den Bestimmungen dieses Reglements können bewilligt werden, wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren resp. zweckmässigeren Gestaltung führt.

*Ausnutzungsziffer bei Wettbewerben*

5 Wenn bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt wird, der zu einer orts- und städtebaulich sehr guten Lösung führt, kann die zulässige Ausnutzung auf maximal folgende Werte erhöht werden:

- 64 % in den Zonen W2
- 67 % in den Zonen WG2
- 87 % in der Zone WG3 (alle WG3)
- 102 % in der Zone WG4

6 Das Wettbewerbsprogramm muss durch die Stadtbaukommission genehmigt werden.

Anhang N

Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142  
Die Stadtbaukommission beurteilt die orts- und städtebauliche Qualität.

## 2. Vorgehen für die Ausarbeitung einer Ausnahmeüberbauung

a. Orientierung / Erkundigung – Bauherrschaft/Projektverfasser orientieren das Stadtbauamt über ihre Absichten für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in Form von einfachen **Projektskizzen**. Sie erkundigen sich über mögliche **Abweichungen** zu den Zonenvorschriften sowie über die notwendigen **Unterlagen** für das weitere Vorgehen.

b. Beurteilung – Nach einer ersten Beurteilung der Projektskizzen durch das **Stadtbauamt** mit einer internen Vernehmlassung und einer allfälligen Überarbeitung wird das Bauvorhaben in der **Stadtbaukommission** traktandiert. Es ist eine Präsentation des Projekts durch die Bauherrschaft/Projektverfasser vorgesehen.

c. Unterlagen – Für die Beurteilung durch die Stadtbaukommission sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:

- Kurze schriftliche Vorstellung des Projekts mit Darstellung und Begründung der Abweichungen gegenüber den Zonenvorschriften.
- Situationsplan der näheren Umgebung (1:500) mit Projekt und Perimeter, Bau- und Strassenlinien sowie weiteren relevanten Informationen.
- Einfache architektonische und städtebauliche Darstellung der projektierten Überbauung mit Grundrissen, Ansichten, Schnitte, Umgebungsgestaltung sowie Parkierung und Erschliessung in geeignetem Massstab.
- Arbeitsmodell des Bauvorhabens inkl. die wesentlichen Nachbarbauten in geeignetem Massstab.
- Je nach Standort sind zusätzliche Angaben über den aufkommenden Verkehr, die Lärmbeurteilung sowie kantonale Vorgaben (Baulinien, Ausfahrt auf Kantonsstrasse etc.) mitzuliefern.

d. Anforderungen / Grundsätze – Die Stadtbaukommission beurteilt das Projekt hinsichtlich die Anforderungen nach Art. 40, Abs. 1 ZRS (städtebauliches Konzept, Wohnqualität, Einfügung in die Umgebung) und beschliesst die **Grundsätze**, nach denen das Projekt weiterbearbeitet werden kann.

e. Überarbeitung / Vereinbarung – Mit der Überarbeitung der Projektpläne wird eine **Vereinbarung** ausgearbeitet, welche die rechtliche Grundlage für die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bildet.

f. Mitwirkung – Es wird empfohlen, in dieser Phase eine **Mitwirkung** durchzuführen. Bauherr-schaft/Projektverfasser orientieren die nähere Nachbarschaft über das Projekt, wonach die Möglichkeit von Stellungnahmen innert Frist besteht. Die Durchführung der Mitwirkung, allfällige Eingaben und die vorgesehene Berücksichtigung im Projekt sind im Bericht zur Ausnahmeüberbauung zu beschreiben und zu begründen. Die Stadt Liestal ist bei der Organisation einer allfälligen Veranstaltung behilflich.

g. Beschluss – Nach der Überarbeitung des Projekts gemäss den Beschlüssen der Stadtbau-kommission und dem Resultat aus der Mitwirkung wird die Ausnahmeüberbauung dem **Stadtrat** zur Beschlussfassung unterbreitet.

h. Baugesuch / Grundbuch – Stimmt der Stadtrat der Ausnahmeüberbauung zu, kann die Ver-einbarung allseitig unterzeichnet und das **Baugesuch** eingereicht werden. Nach Vorliegen der Baubewilligung kann die Ausnahmeüberbauung im **Grundbuch** als Bau- und Gestaltungsbe-schränkung eingetragen werden.

### 3. Bestandteile einer Ausnahmeüberbauung

<sup>1</sup> Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan besteht aus einer quartierplanähnlichen Form: **Vereinbarung, Pläne und Bericht.**

<sup>2</sup> Die einzelnen Bestandteile haben in der Regel die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

a) **Vereinbarung** (verbindlich)

- Geltungsbereich
  - Perimeter (Parzellen und GB-Flächen)
- Zweck und Ziele
  - Beschreibung des Projekts
- Art und Mass der baulichen Nutzung
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen
  - Situierung
  - Kubische Erscheinung
  - Dachform
  - Generelle Material- und Farbwahl
  - Generelle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (Nutzungskonzept des Aus-senraumes, u.a. Kinderspielplätze)
  - Mitspracherecht der Stadt Liestal bei der Material- und Farbwahl sowie der Um-ggebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuches
  - Bewilligungspflicht und Mitspracherecht bei späteren Renovationen
- Parkierung und Erschliessung
  - Unter- und oberirdische Parkierung (Pflicht- und Besucherparkplätze)
  - Ein- und Ausfahrten (Garage, Strassen)
  - Fusswege
  - Veloabstellplätze
- Infrastrukturbeitrag an die Stadt Liestal
- Ver- und Entsorgung
  - Energie- und Abfallkonzepte
  - Sonnenkollektoren
- Parzellierung und Dienstbarkeiten
  - Parzellenvereinigungen oder -trennungen
  - Etappierungen
  - Geh-, Fahr-, Näherbau-, Durchleitungs-, Mitbenützungsrechte, etc.
  - Öffentliche Fusswegrechte
  - Eintrag der Dienstbarkeiten im Grundbuch

- Spezielle Regelungen
  - Gutachten betreffend Naturgefahren oder Geologie
  - Untersuchungen betreffend Archäologie
  - Abklärungen betreffend Denkmalpflege
- Ausnahmen
  - Abweichungen von den Zonenvorschriften
  - Kleinere Abweichungen
- Schlussbestimmungen
  - Rechtskraft und Übertragung auf Rechtsnachfolger
  - Zeitdauer für Überarbeitung der Vereinbarung
  - Vorbehalt gegenüber dem Baubewilligungsverfahren
  - Eintrag der Ausnahmeüberbauung im Grundbuch
- Unterschriften Projektverfasser, Grundeigentümer und Stadt Liestal

b) **Pläne** (verbindlich)

- Teilplan Nutzung
  - Perimeter
  - Baubereiche für Lage der Baukörper (ober- und unterirdisch)
  - Umgebungsgestaltung
  - Etappierung
- Teilplan Erschliessung
  - Haupt- und Nebenerschliessung
  - Fusswege
  - Parkierung (ober- und unterirdisch)
  - Veloabstellplätze
  - Abfallcontainer
- Teilplan Ansichten/Schnitte
  - Baubereiche mit Höhe der Baukörper
  - Unterirdische Bauteile
  - Grundwasser
  - Gewachsenes Terrain (Abklärung bei Kanton und Stadt)

c) **Bericht zur Ausnahmeüberbauung** (orientierend)

- Beschreibung des Projekts
- Beschreibung des städtebaulichen Konzepts
- Beschreibung des Verfahrens
- Unterschriften Projektverfasser und Grundeigentümer

d) **Weitere Bestandteile** (orientierend)

- Modell
- Evtl. Lärmgutachten
- Evtl. Verkehrsgutachten
- Evtl. Gutachten Naturgefahren / Geologie
- Usw.

#### **4. Beschluss und Inkrafttreten**

Diese Wegleitung tritt mit dem Beschluss der Stadtbaukommission in Kraft.

Beschluss der Stadtbaukommission: 15. Februar 2012

#### **Stadtbaukommission**

**Präsident**

**Aktuarin**

Ruedi Riesen

Doris Thommen