



Stadt Liestal
Quartierplanung Osboplatz

Quartierplanreglement
Stand Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

INHALT

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

LIES 2229 29. Juni 2015 MW

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan „Osboplatz“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord“ für das Teilgebiet C West.
 - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum
 - Schaffen eines für die Bewohner und Öffentlichkeit attraktiven urbanen Aussenraums
 - Ökologische Aufwertung der Ergolz und des Orisbachs und ihrer Ufer
 - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts
 - Etappierte Realisierung

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich des Osboplatzes, der Gerberstrasse inkl. Ziegelhofplatz sowie der Ergolz) und ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- städtebauliche
Einpassung*
- 1 Die Überbauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.10.
- Anordnung und Volumen* 2 Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Profil der Bauten) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden und dürfen Gestaltungsbaulinien nicht überragen. Die Gebäudetiefe ist in den Baubereichen wie folgt beschränkt:
- | | |
|----|--------|
| C1 | 13.0 m |
| C2 | 12.0 m |
- Geschosszahl* 3 Pläne Nr. 1 und 3 legen für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebäudefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.
- Geschütztes Gebäude* 4 Das Gebäude der ehemaligen Osbo-Schuhfabrik ist geschützt. Veränderungen im Innern sind zulässig, sofern damit die äussere Erscheinung nicht beeinträchtigt wird.
- Gebäudehöhe* 5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt Oberkante rohe Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Darüber hinaus kann ein massiver Dachkranz bis zu einer Höhe von maximal 0.8 m realisiert werden.
- Fassadengestaltung* 6 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Ostfassaden sollen einen urbanen Charakter haben, die Westfassade kann unter Beachtung von Ziff. 5.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Entlang der Südfassade des Gebäudes C1 sind Balkone bis zu einer Ausladung von 1.5 m möglich. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

- Dachform* 7 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 5.10 ist die Dachform frei.
- Dachaufbauten* 8 Dachaufbauten wie Oberlichter, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, etc. dürfen den Dachkranz in einem Bereich von 1.20 m ab Fassade nicht überragen. Hinter diesem Bereich beträgt die maximale Höhe 1.20 m ab Oberkante rohe Dachkonstruktion.
Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre oder Antennen, welche technisch bedingt das Maximalmass nicht einhalten können. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 9 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern deren Zustimmung.
- Kleinbauten* 10 Unbewohnte Kleinbauten wie Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen möglich. Die Kleinbauten dürfen insgesamt max. 50 m² umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind in Gebäude C1 und C2 Wohn- und Büronutzung zulässig, im Kopfbau des Gebäudes C1 zudem auch Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe). Das bestehende Osbo-Gebäude kann sowohl für Wohnen als auch Gewerbe genutzt werden. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für die Gebäude C1 und C2 im Quartierplanperimeter beträgt 4'000 m². Die Aufteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche geht aus Plan 1 hervor.
- Definition BGF* 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss den Plänen Nr. 1 und 3. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:
- den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.
 - eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Ziff. 5.10
- Hindernisfreie Wohnungen* 4 Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.
- Nutzungsverschiebungen* 5 Verschiebungen der Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind im Bereich „Freifläche, privat“ vorwiegend, im übrigen Aussenraum ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.
- Terrainhöhen* 2 Für die Terrainhöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend.
- Freifläche, privat* 3 Die private Freifläche gemäss Plan Nr. 2 steht der Bewohnerschaft des Quartierplans zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF müssen der Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung stehen und sind wenn immer möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Der als ökologische Freifläche bezeichnete Bereich dient als ökologische Ausgleichsfläche. Er ist naturnah zu gestalten und darf nicht versiegelt werden. Eine allfällige Einfriedung muss die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleisten.
- Umgebungsplan* 4 Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Sie wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, Massnahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Traföhäuschen, Kompostierplätze, Container etc.)
- Bemusterung und Materialisierung* 5 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind rechtzeitig bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signaletik etc. einzureichen.
- Meteowasser* 6 Strassen, Wege und Plätze, offene Abstellplätze sowie Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Uferschutzzone* 7 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Gewässer zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Bei der Einmündung des Orisbaches in die Ergolz sind Mulden und Senken zu erstellen, welche temporär überflutet werden. Es ist ein vielfältiger Lebensraum zu erstellen.
- Bachsohle* 8 Das Bachbett und die Einmündung in die Ergolz sind zu renaturieren.
- Ökologische
Massnahmen* 9 Bei Neubauten sind auf mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- a) ökologisch gestaltete Grünflächen und Hecken sowie Ruderalbepflanzungen zu 100 %
 - b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
 - c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
 - d) Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|---------------------------------|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 massgebend. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i> | 3 Die Parkplätze können innerhalb des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. |
| <i>Unterirdische Parkierung</i> | 4 Die unterirdische Einstellhalle darf nur eingeschossig erstellt werden. |
| <i>Notfallzufahrten</i> | 5 Über die Notfall- und Servicezufahrten müssen jeder Gebäudeeingang sowie die Gewässer- und Uferbereiche erreicht werden können. Die Wege sind entsprechend zu dimensionieren und zu gestalten. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik)
 - Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons
- Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.
- Koordination* 2 Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.
- Sonnenenergie* 3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.
- Energiestandard* 4 Neubauten sind im MINERGIE®-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Wasser und Abwasser* 5 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.
- Abfallentsorgung* 6 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Situationsplan).

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Nachweise</i> | 2 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 NATURGEFAHREN

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Gefahrenzone
Überschwemmung</i> | 1 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| <i>Gebäudeteile
unterhalb
Hochwasserkote</i> | 2 | Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. |
| <i>Beanspruchungen</i> | 3 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| <i>Hochwasserkote</i> | 4 | Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Gebäude festgelegt und beträgt:

C1: 309.60 m.ü.M.
C2: 310.75 m.ü.M. |

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Quartierplanvertrag* 1 Für das Areal der Quartierplanung ist ein QP-Vertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.
- Parzellierung* 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung* 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine aufeinander abgestimmte architektonische Erscheinung zu achten.

13 AUSNAHMEN

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften auf schriftlichen Antrag der Grundeigentümer(innen) hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung* 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: _____

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Der Stadtpräsident
Lukas Ott

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Stadtverwalter
Benedikt Minzer

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____