



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Am Orisbach"

Quartierplan-Reglement

Stand Dokument: 12.11.2018

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Impressum

Städtebau	Christ & Gantenbein AG Architekten, Basel
Landschaftsplanung	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Quartierplanung	 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Brigitte Bauer
Datei-Name	40166_Reg01_QPR_20181112_MW_VP.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	2
§ 5 Bebauung	3
§ 6 Gestaltung der Bauten	4
§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	5
§ 8 Gefahrenzonen	6
§ 9 Erschliessung und Parkierung	6
§ 11 Ver- und Entsorgung	7
§ 12 Lärmschutz	8
§ 13 Störfall	8
§ 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren	9
§ 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	9
§ 15 Ausnahmen und Abweichungen	10
§ 16 Schlussbestimmungen	10

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

<i>Zweck</i>	1	Die Quartierplanung „Am Orisbach“ bezweckt die städtebauliche und aussenräumliche Weiterentwicklung des Quartierplan-Areals als Bindeglied zwischen Bahnhofsareal und Stedtli, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.
<i>Begriffe</i>	2	<p>Bahnhofplatz: Areal von und mit Emma Herwegh-Platz im Westen bis und mit Postplatz im Osten</p> <p>Postplatz: Platz zwischen Postgebäude – Palazzo – ehemaliges Orisschulhaus (Kantonsgericht)</p> <p>Postterrasse: Platzbereich Niveau Bahnhof nördlich und östlich des Baubereichs A1 (Gebäudeteil mit 7 Vollgeschossen)</p> <p>Stedtli: Altstadt von Liestal</p>
<i>Ziele</i>	3	<p>Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:</p> <p>a) Klärung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und aussenräumlichen Strukturen zwischen Bahnhof und Stedtli unter Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Stadtanlage mit Stedtli und Stadtgraben sowie der zeitgenössischen städtebaulichen Entwicklung am Bahnhofplatz;</p> <p>b) Vervollständigung der Bahnhofsüberbauung mit einem Neubau als städtebaulicher Abschluss des Bahnhofplatzes;</p> <p>c) Realisieren einer attraktiven Wohn-Geschäftsüberbauung am Postplatz und Sicherstellen einer der Zentralität und guten Erschliessung entsprechenden baulichen Dichte;</p> <p>d) Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität im Postgebäude, unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des Störfallrisikos;</p> <p>e) Umgestaltung der Allee zu einem abwechslungsreichen, öffentlich zugänglichen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität;</p> <p>f) Renaturierung und Freilegung des Orisbachs zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und Minimierung der Hochwassergefährdung;</p> <p>g) Schaffen von attraktiven Wegverbindungen vom Bahnhof ins Stedtli und entlang des Orisbachs.</p>

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- Hauptbauten* ¹ Für die Hauptbauten in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁₊₂ gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- Im Baubereich A₁₊₂ ist im 1. Vollgeschoss und im 2. Sockelgeschoss vollflächig eine Verkaufsnutzung zulässig.
- Kleinbauten* ² Als Kleinbauten gelten untergeordnete freistehende oder angebaute Bauten, wie WC-Anlagen, Buvetten u.dgl. Es gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG, mit Ausschluss der Wohnnutzung.
- Nebenbauten* ³ Als Nebenbauten gelten untergeordnete und unbeheizte freistehende oder angebaute Bauten wie Velounterstände, Pavillons, Terrassenüberdachungen u. dgl. Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.
- Zone mit Quartierplanpflicht* ⁴ In der Zone mit Quartierplan-Pflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG kann nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden. Die Zone wird in Zusammenhang mit einer Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Orisschulhauses (Kantonsgericht) weiter beplant. Bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Quartierplanvorschriften, wird die Zone mit Quartierplan-Pflicht im Sinne der Grün- und Freifläche gestaltet und genutzt.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- Definition der baulichen Nutzung* ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.
- nicht zur Bruttogeschossfläche zählend* ² Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:
- a) Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen;
 - b) Räume in den Sockelgeschossen, welche nicht für das Wohnen oder das Arbeiten verwendet werden, inkl. deren Erschliessung, z.B. Technikräume, Lager (z.B. der Verkaufsnutzung), Auto-Einstellhalle, Einstellräume für Velos, Kinderwagen u.ä., Abstellräume, Wasch- und Trockenräume;
 - c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

d) den Bewohnern und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Loggien, Aussenplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen, Vordächer; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden;

e) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3 QPR.

Nutzungsmass

³ Das maximale Nutzungsmass beträgt:

a) Bruttogeschossfläche Baubereich A ₁₊₂ :	7'600 m ²
b) Bruttogeschossfläche Baubereich B ₁₊₂ :	860 m ²
c) Bruttogeschossfläche Kleinbauten:	100 m ²
d) Nutzfläche für Nebenbauten:	200 m ²

§ 5 Bebauung

*Baubereiche
Hauptbauten*

¹ Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Hauptbauten.

Der Quartierplan legt folgende Baubereiche für Hauptbauten fest:

Baubereich A	Teil A ₁	Vollgeschoss
	Teil A ₂	Sockelgeschosse
Baubereich B	Teil B ₁	ehem. Feuerwehrmagazin
	Teil B ₂	Erschliessung und Terrasse Liegenschaft Poststrasse 1

*Setzung Baukörper
Baubereich A₁*

² Der Gebäudekörper im Baubereich A₁ ist so zu setzen, dass eine attraktive Fusswegverbindung entlang der Poststrasse mit einer grosszügigen Vorzone zum Gebäude gewährleistet ist. Bis auf einzelne Engstellen ist ein minimaler Abstand von 4.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Wo Parkplätze, Veloständer etc. angeordnet werden, muss ein minimaler Durchgang für den Fussverkehr von 2.5 m verbleiben.

Gebäudehöhe Hauptbauten

³ Die Gebäudehöhen der Hauptbauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt, mittels Höhenkoten in Meter über Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen für alle Hauptbauten werden bis Oberkante des fertigen Dachrandes (Flachdach) bzw. fertiges Dach gemessen.

*Bereich für Belichtung
und Belüftung*

⁴ Der Bereich für Belichtung und Belüftung Sockelgeschosse der Liegenschaft Poststrasse Nr. 1 bleibt unbebaut. Sind Belichtung und Belüftung der Sockelgeschosse der Liegenschaft Poststrasse Nr. 1 nicht mehr notwendig (z.B. geänderte Nutzung), so ist auf Grundlage eines im Grundbuch eingetragenen Grenz- oder Näherbaurechts eine Nutzung dieses Bereichs im Sinne des Baubereichs A₂ und Platzbereich Niveau Bahnhof zulässig.

unterirdische Bauten

⁵ Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Kleinbauten und Nebenbauten

⁶ Klein- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 und 3 QPR können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien) und von § 57 RBV (Grenzabstände) mit Ausnahme der Schutzzone Gewässerraum frei innerhalb des Quartierplan-Areals platziert werden.

Gebäudehöhen Kleinbauten und Nebenbauten

- 7 Klein- und Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

§ 6 Gestaltung der Bauten

Allgemeine städtebauliche Einpassung

- 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Der Stadt Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt zur Beurteilung Varianten einzureichen.

Fassadengestaltung Baubereich A

- 2 Dem Gebäude im Baubereich A₁₊₂ ist betreffend Fassadengestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die alleeseitig in Erscheinung tretenden zwei Geschosse (Baubereich A₂) sind als Sockel auszugestalten und in Zusammenhang mit der Umgebung auszuformulieren.

Die darüber liegenden sieben Vollgeschosse sind gut in die Umgebung einzupassen. Dies gilt insbesondere gegenüber dem Stedtli, dem städtisch geprägten Umfeld des Bahnhof- und Postplatzes sowie gegenüber den historisch bedeutsamen Gebäuden „Palazzo“ und „ehemaliges Orisschulhaus“ (Kantonsgericht). Der Gebäudekörper ist mehrfach so abzuwinkeln, dass eine lebendige Fassade entsteht, welche Bezug nimmt auf die bestehende Form des Postplatzes mit den bestehenden Gebäuden sowie die zukünftige Postterrasse.

Dachgestaltung

- 3 Es gelten folgende Dachformen:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| a) Baubereich A ₁ : | Flachdach |
| b) Baubereich B ₁ : | frei |
| c) Klein- und Nebenbauten: | Flachdach oder Pultdach |

Flachdächer haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung (einheimische Saatmischung), Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).

Der Dachüberstand von Satteldächern (Baubereich B₁) darf den Baubereich allseitig um maximal 0.7 m überschreiten.

Technische Einrichtungen

- 4 Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter, Absturzsicherung u. dgl. können die Baubereiche der Hauptbauten vertikal überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie sind sorgfältig so zu gestalten, dass sie nicht negativ im Ortsbild in Erscheinung treten.

Brüstung Postterrasse Baubereich A₂

- 5 Die Brüstung der Postterrasse im Baubereich A₂ (Platzbereich Niveau Bahnhof) darf die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie ist im Rahmen der Fassadengestaltung sorgfältig ins Gebäude einzupassen.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

- 6 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss innerhalb eines Baubereichs aufeinander abgestimmt erfolgen. Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

*Sicherheit für Vögel
und Kleintiere*

7 Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen etc.)¹.

Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.

§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Allgemeine Bestimmungen

Zugänglichkeit

1 Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich zu halten. Die Nutzung richtet sich nach dem jeweiligen Aussenraumtyp.

*hindernisarme Aus-
sussenraumgestaltung*

2 Die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen (Sehbehinderung, Gehbehinderung etc.) sind in geeigneter Weise in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Es empfiehlt sich, frühzeitig den Kontakt zu spezialisierten Organisationen aufzunehmen (z.B. Procap).

Wege und Plätze

3 Wege und Plätze ausserhalb der Verkehrsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

*Abgrabungen und Auf-
schüttungen*

4 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zulässig. Ihre Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit. Auf eine gute Einpassung ins aussenräumliche und städtebauliche Gesamtbild ist zu achten.

Neophyten

5 Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

*Naturnahe Aus-
sussenraumgestaltung*

6 30% der Fläche des QP-Perimeters ist naturnah zu gestalten. Die Flächen werden in der Allee (Schutzzone Gewässerraum, Platzbereich Niveau Allee, Grün- und Freifläche) angeordnet. Die gesamte Schutzzone Gewässerraum ist anrechenbar.

Pflege und Unterhalt

7 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

*Abgrenzung der Aus-
sussenräume*

8 Die Abgrenzung der verschiedenen Aussenraumtypen im Quartierplan ist konzeptioneller Art. Die Detailabgrenzung erfolgt auf die künftige Bebauung und auf den revitalisierten Orisbach abgestimmt im Baugesuchsverfahren. Das im Quartierplan dargelegte Gesamtkonzept darf durch allfällige Verschiebungen der Abgrenzungen nicht beeinträchtigt werden.

Siedlungsorientierte Aussenräume

Platzbereich Niveau Bahnhof, Platzbereich Niveau Allee

*Platzbereich Niveau
Bahnhof*

9 Der Platzbereich Niveau Bahnhof ist attraktiv als Teil des städtisch geprägten Bahnhof- und Postplatzes und als Vorzone des Gebäudes im Baubereich A₁ zu gestalten. Der Platzbereich hat entlang der Poststrasse und in Richtung Treppe in die Allee eine hohe Fussgängerqualität und im Bereich der Postterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

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

- Platzbereich Niveau Allee* 10 Westlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als Vorzone zu den Gebäuden in den Baubereichen A₁₊₂ und B₁ auszugestalten. Die Errichtung eines Lifts als Teil der Fusswegverbindung Bahnhof – Stedtli ist zulässig.
- Östlich des Orisbachs ist der Platzbereich Niveau Allee als innerörtlicher Aussenraum in Verbindung mit dem renaturierten Orisbach sorgfältig mit mindestens zehn kronenbildenden Bäumen und Sitzgelegenheiten zu gestalten und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszustatten.
- Bei der Gestaltung ist dem gefahrlosen Miteinander von Fuss- und motorisiertem Verkehr eine grosse Bedeutung beizumessen.
- Bespielung der Aussenräume* 11 Eine Bespielung der siedlungsorientierten Aussenräume durch Strassen-Cafés, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels, Spielplätze, mobile Sporteinrichtungen (z.B. Pingpong-tisch) etc. ist zulässig, solange die Funktion der Aussenräume gewährleistet bleibt. Sie erfordert die Bewilligung durch die Grundeigentümerschaft oder die Berechtigten.
- Landschaftsorientierte Aussenräume**
Grün- und Freifläche, Schutzzone Gewässerraum
- Grün- und Freifläche* 12 Die Grün- und Freifläche ist als attraktive, gestaltete Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitinfrastruktur wie z.B. Sitzbänken zu gestalten.
- Schutzzone Gewässerraum* 13 Die Schutzzone Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).
- Die Schutzzone Gewässerraum ist abwechslungsreich extensiv zu gestalten und standortgerecht so zu bepflanzen, dass sie verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Heimat bietet und die ökologische Vernetzung entlang des Orisbachs sicherstellt. Die Ansprüche an einen Aussenraum innerhalb des Stedtli werden dabei berücksichtigt (Sichtachsen, Aufenthaltsqualität der benachbarten Aussenräume etc.).
- Das Gerinne des revitalisierten Orisbachs ist innerhalb der Schutzzone Gewässerraum anzulegen. Bei der Ausgestaltung des Bachlaufs sind die Lebensraum-Ansprüche von Wassertieren (Fische, Krebse, Kleintiere etc.) zu berücksichtigen.

§ 8 Gefahrenzonen

- Vorgehen* *Hochwassersimulation nach Massnahme abwarten – voraussichtlich keine Gefahrenzonen mehr notwendig.*

§ 9 Erschliessung und Parkierung

- Verkehrsfläche* 1 Die Durchgängigkeit für den öffentlichen bzw. privaten Verkehr ist zu gewährleisten.
- Motorisierter Verkehr – mit Ausnahme von motorisierten Zweirädern/Kleinfahrzeugen - ist grundsätzlich nur auf den „Verkehrsflächen“ zulässig, davon ausgenommen sind die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen sowie Anlieferungen und Ausnahmefahrten etc.

- Erschliessung motorisierter Individualverkehr* 2 Die Haupteerschliessung der Baubereiche A₁₊₂ und B₁₊₂ für den motorisierten Verkehr erfolgt von der „Allee-Strasse“ bzw. Seestrasse her. Für die oberirdischen Besucherparkplätze und Anlieferung des Baubereichs A₁₊₂ besteht zusätzlich eine Erschliessung via Postplatz und Poststrasse.
- Ausnahmefahrten* 3 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) über die Platzbereiche Niveau Allee und Niveau Bahnhof bis vor die Hauptzugänge sicherzustellen.
- öffentliche Fusswegverbindungen* 4 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten. Es handelt sich bei der im Quartierplan eingetragenen Linienführung um eine konzeptionelle Festlegung von Verbindungsachsen. Die genaue Lage und Wegführung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen, ebenso die Art der Verbindung (Treppe, Lift etc.).
- Parkierung Baubereiche für Hauptbauten A₁₊₂ + B₁₊₂* 5 Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Für die Wohnnutzung kommt ein maximaler Reduktionsfaktor R1 von 0.7 zur Anwendung.
- Die Parkplätze werden bis auf 4 (Minimum) – 7 (Maximum) Besucherparkplätze entlang der Poststrasse in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet.
- öffentliche Parkierung* 6 In der Allee ist die Anordnung von max. 20 öffentlichen Parkplätzen zulässig. Wo möglich sind sie mit einer unversiegelten Oberfläche zu versehen.
- Veloabstellplätze* 7 Für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten der Baute im Baubereich A₁₊₂ sind gedeckte Veloabstellplätze nahe den Erschliessungskernen anzubieten.
- Für die Besucher der Baubereiche A₁₊₂ und B₁ sind in unmittelbarer Nähe der Geschäftszugänge gedeckte oder ungedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.
- Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse* 8 Die rückwärtige Erschliessung der Liegenschaften entlang der Mühlegasse mit Anstoss an die Allee ist zu gewährleisten.

§ 10 Ver- und Entsorgung

- Wärmeenergie* 1 Die Überbauung ist an den Wärmeverbund "Fernwärme Liestal" anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn bezüglich Nachhaltigkeit eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die im Minimum 80% erneuerbare Energien nutzt.
- Energiestandard* 2 Betreffend Energiestandard ist eine der folgenden Varianten zu wählen:
- a) Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung muss eine positive Vorprüfung der jeweiligen Variante durch die Minergie-Zertifizierungsstelle beider Basel vorliegen.
- b) Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-A Standards zu realisieren und zu zertifizieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung muss eine positive Vorprüfung der jeweiligen Variante durch die Minergie-Zertifizierungsstelle beider Basel vorliegen.

- c) Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie P resp. A) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Die Stadt Liestal lässt das Gesuch vor der Ausstellung der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen.

Abfallentsorgung

- ³ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Die Entsorgungsinfrastrukturen (Container etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind grundsätzlich im Gebäude anzuordnen. Die Bereitstellung der Container für die Abfuhr erfolgt überwiegend Allee-seitig. Unterflursammelstellen für das Quartier können im Platzbereich Niveau Allee am im Quartierplan bezeichneten Ort angeordnet werden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Durchleitungsrechte

- ⁴ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

§ 11 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.

Wo die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, gestalterische Massnahmen am Gebäude, Anpassung der Nutzungsart etc.). Eine frühzeitige Koordination mit der Lärmschutzfachstelle des Amtes für Raumplanung ist zu empfehlen.

- ² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie für Erschütterungen zu erbringen.

§ 12 Störfall

Massnahmen Störfall

- ¹ Für den Baubereich für Hauptbauten A sind betreffend Störfallvorsorge folgende Massnahmen umzusetzen:
- a) Die Wohnungen sind über die der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erschliessen.
 - b) Die Aussenluftzufuhr hat auf der der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.
 - c) Bahnseitig sind nicht brennbare Fassadenmaterialien zu verwenden.

§ 13 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| <i>Allgemeines</i> | 1 | im Rahmen des Baugesuchsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen. |
| <i>städtebaulichen Einpassung</i> | 2 | Betreffend städtebaulicher Einpassung ist dieser Nachweis mittels Visualisierungen, Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen. |
| <i>Umgebungsgestaltung</i> | 3 | Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.: <ul style="list-style-type: none"> a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern; b) Lage und Ausgestaltung des revitalisierten Orisbachs mit seinem Gewässerraum; c) Detailabgrenzung und Gestaltung der verschiedenen Aussenraumtypen inkl. Art und Standort von Bepflanzungen; d) Lage und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen und Velowege, inkl. deren Beleuchtung; e) Koordination von Langsamverkehr und motorisiertem Verkehr auf der Brücke über den Orisbach. f) Lage von Gebäudezugängen und Notfallzufahrten; g) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Klein- und Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen; h) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.) i) Gewährleistung rückwärtige Erschliessung Liegenschaften Mühlegasse |
| <i>Naturnahe Aussenraumgestaltung</i> | 4 | Als Qualitätsnachweis für die naturnahe Aussenraumgestaltung gemäss § 7 Abs. 6 ist eine Zertifizierung vorzunehmen ² . Auf Stufe Baugesuch ist ein Vorzertifikat, nach Abschluss der Bauarbeiten die definitive Zertifizierung beizubringen. |
| <i>Kommissionen</i> | 5 | Zur fachlichen Beurteilung kann der Stadtrat die zuständigen kommunalen Kommissionen des Stadtrats ³ beziehen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen. |

§ 14 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Realisierungsvorgehen</i> | 1 | Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in enger Koordination mit der Stadt Liestal und dem Tiefbauamt Basel-Landschaft zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Aussenraumgestaltung (Postplatz, Poststrasse, Allee), das Revitalisierungs- und Umlegungskonzept Orisbach, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (Koordination mit Baustelle 4-Spurausbau SBB) und die Bauzeiten. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Die Realisierung der Bebauung im Baubereich A ₁₊₂ ist zwingend mit der Realisierung des Renaturierungs- und Umlegungskonzepts Orisbach verbunden. Ansonsten sind Etappierungen zulässig. |

² zur Orientierung: z.B. Zertifikat Stiftung Natur und Wirtschaft

³ Gestützt auf § 34a Teilzonenreglement Zentrum bzw. § 38 Zonenreglement Landschaft, werden die kommunale Stadtbaukommission sowie die Landschaftskommission das Bauprojekt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beurteilen.

Parzellierung ³ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

Quartierplan-Vertrag
Dienstbarkeitsvertrag ⁴ Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden. Die öffentliche Beurkundung des Quartierplan-Vertrags (vor Genehmigung der Quartierplanvorschriften) und des Dienstbarkeitsvertrags (zum Zeitpunkt der Realisierung) sind durch die Grundeigentümerschaften beim Notar zu veranlassen und finden in der Stadt Liestal statt. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

§ 15 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 16 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs ¹ Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten ² Die Quartierplan-Vorschriften "Am Orisbach" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung früherer Beschlüsse ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Teilzonenvorschriften Zentrum sowie die bestehende Strassenbaulinie entlang der Poststrasse.

Beschlüsse und Genehmigung

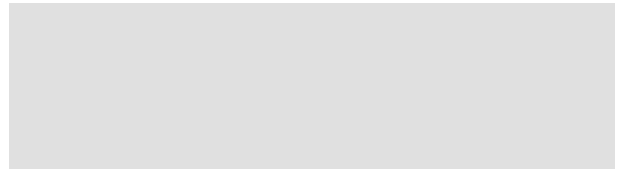
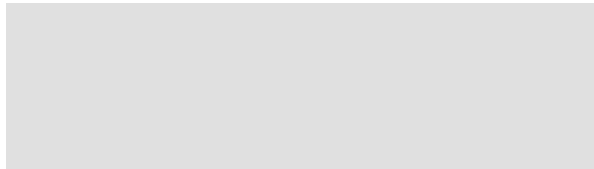
Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	xxx
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. xx	xxx
Auflagefrist:	xxx

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:



Daniel Spinnler

Benedikt Minzer

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

