

Quartierplanung Bücheli

Teilplan Nr.1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500 mit Erdgeschoss, 1.Untergeschoss, 2.-4.Untergeschoss

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QP/ 15/ 0
40/ TZPS/ 6/ 5
40/ GBS/ 0/ 8
40/ BSP/ 73/ 4
40/ BSP/ 74/ 1
12.06.2007 / 08.09.2009
21.11.2007 / 23.09.2009
bis 24.12.2007 / 23.10.2009
12.06.2007 / 08.09.2009
21.11.2007 / 23.09.2009
bis 24.12.2007 / 23.10.2009
31.01.2008 / 05.11.2009
31.01. - 29.02.2008 /
05.11. - 04.12.2009

STADT
LIESTAL

Namens des Stadtrates
Stadtpräsidentin:
J.V. Böhler

Stadtverwalter:
20

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1064 vom 10. Aug. 2010
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32 vom 12.08.2010

Landschreiber:
Leut

Stierli+Huggli
Landschaftsplaner AG
Industriestrasse 38
4415 Liestal
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Architekten
Bücheler Brüdler AG Architekten BSA
Utengasse 19
4050 Basel
Tel 061 / 301 01 11
Fax 061 / 303 97 70

Planformat: 84/60
Ausdruck: 05.02.10

LEGENDE:
Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

Baulinie gemäss §96 RBG

Baulinie für eingeschossige Bauten gemäss §97 Abs. 3b RBG

Baubereich Verkaufsgebäude (Hauptbau)

Bereich Aussenverkauf

Baubereich eingeschossige Bauten

Bereich Anlieferung

Perimeter unterirdische Bauten

technische Bauteile/ Oberlichter für UG (konzeptionelle Festlegung)

Aussenraum

öffentlicher Raum

Grün- und Freiflächen/Plätze

gesamtheitlich gestaltete Aussenräume

Baumgruppen/ Einzelbäume (Hochstämmen)

Erschliessung

öffentliche Fusswegverbindung

Veloabstellplätze offen/überdeckt

Hauptein- und ausgänge Gebäude (Lage verschiebbar)

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle mit Rampe

unterirdische/oberirdische Parkplätze

unterirdische Erschliessungsflächen (für Motorfahrzeugverkehr)

Orientierender Planinhalt

ca.7'200 m² Nettoladenfläche gemäss §24 RBV (Richtmass)

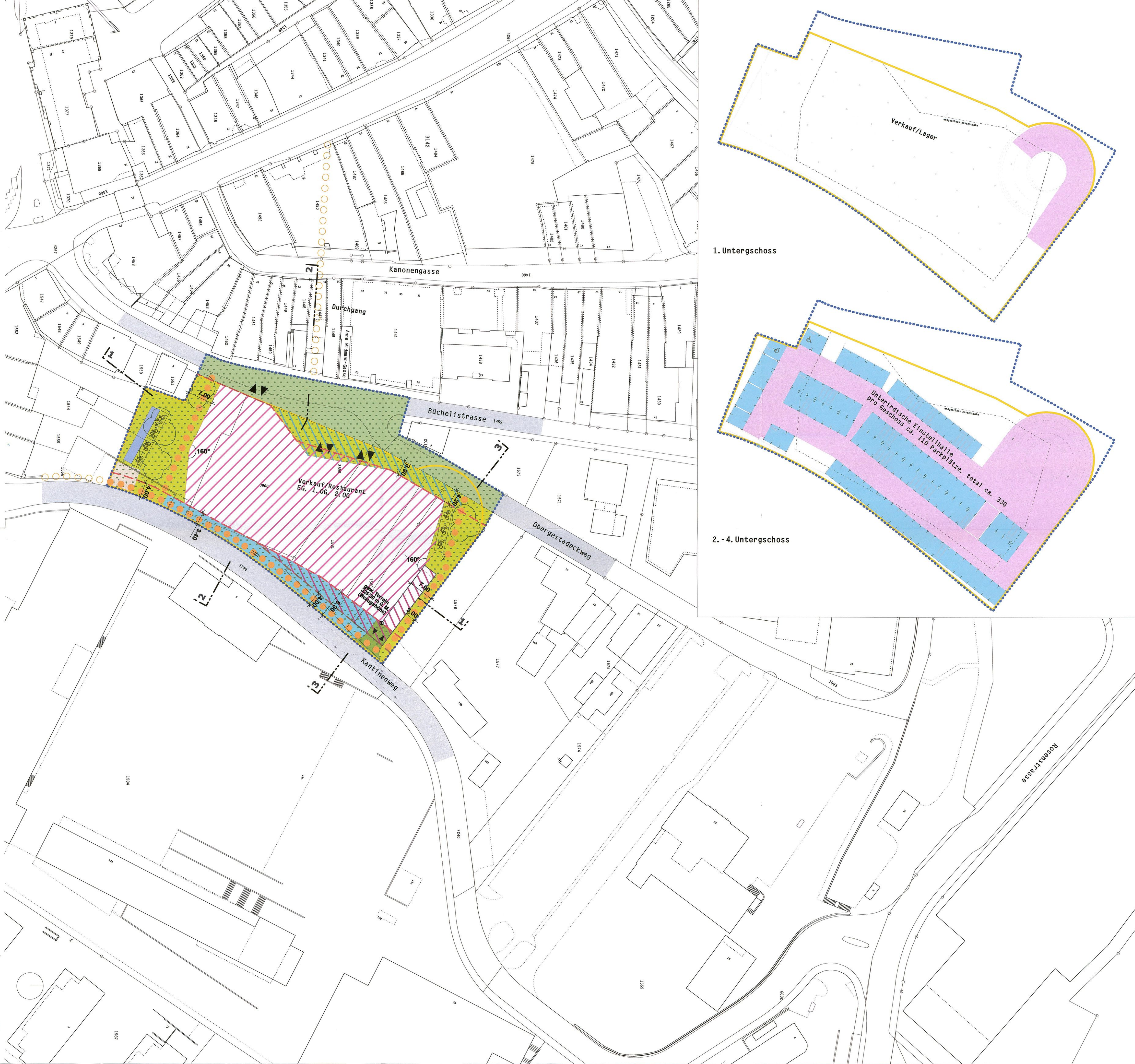
weiterführende Fusswegverbindungen

Schnittlinien

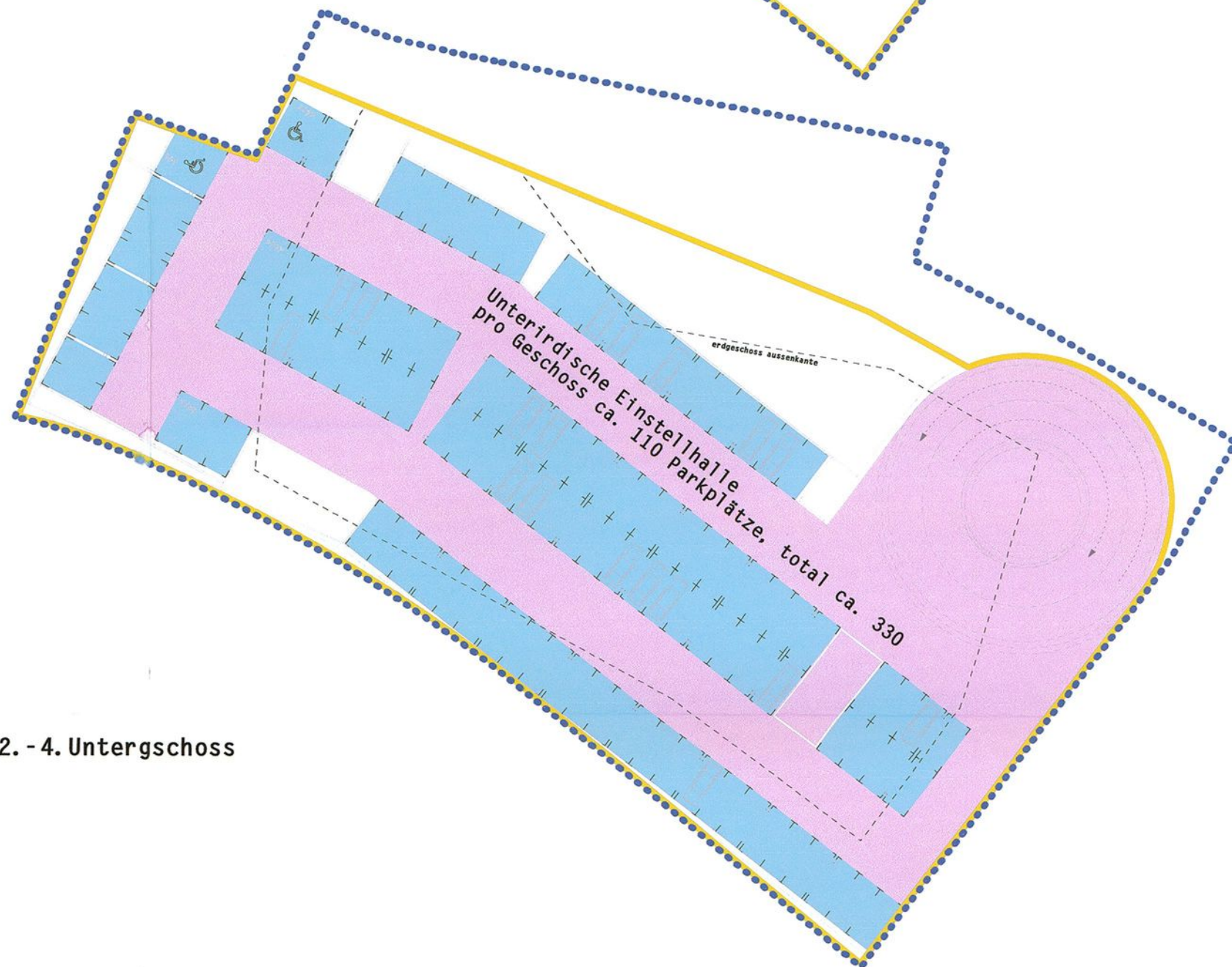
Geschossflächen/Nutzflächen gemäss Studienauftrag "Bücheliareal-Obergestadeck"

öffentliche Verkehrsfläche (projektiert/bestehend)

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter



1. Untergeschoss



2.-4. Untergeschoss

Quartierplanung Bücheli

Teilplan Nr.2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

40/ QP/ 15/ 0
40/TZPS/ 6/ 5
40/ gBS/ 0/ 8
40/ BSP/ 73/ 4

Beschluss des Stadtrates:

12.06.2007 / 08.09.2009

Beschluss des Einwohnerrates:

21.11.2007 / 23.09.2009

Referendumsfrist:

bis 24.12.2007 / 23.10.2009

Urnenabstimmung:

-

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 5/45 vom

31.01.2008 / 05.11.2009

Planaufgabe:

31.01.- 29.02.2008 /
05.11.- 04.12.2009
40/ BSP/ 74/ 1

Namens des Stadtrates
Stadtpräsidentin:



Stadtverwalter:





STADT
LIESTAL

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1064 vom 10. Aug. 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1064 vom 12.08.2010

Landschreiber:



SR

Stierli+Ruggli
Ingenieurklausler AG
Unterdorfstrasse 38
4000 Liestal
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Architekten
Büchler Brändler AG Architekten BSA
Utengasse 19
4000 Basel
Tel 061 / 301 01 11
Fax 061 / 303 97 70

Planformat: 84/60

Ausdruck: 05.02.10

LEGENDE:
Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- max. Gebäudehöhe in Meter
über Meer
(OK rohe Gebäudedecke)

+15.0 340.30
- Baubereich oberirdisch
Verkaufsgebäude (Hauptbau)


- Baubereich eingeschossige
Bauten


- gestalteter Terrainverlauf



Orientierender Planinhalt

- Zirkahöhe OK Boden Erdgeschoss
bzw. 4.Untergeschoss (als
Richtmass in Meter über Meer)

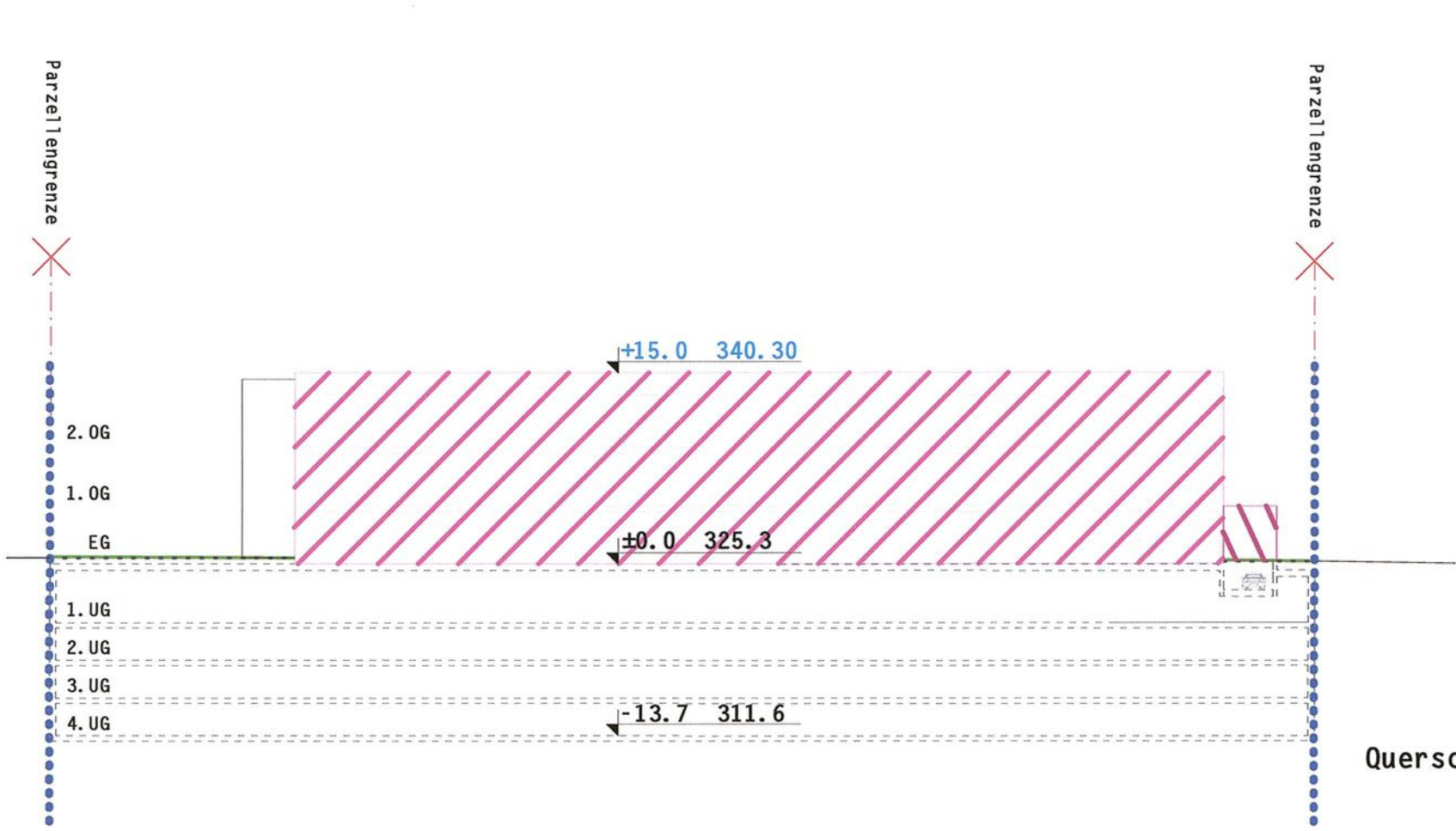
±0.0 325.3
- Bauvolumen oberirdisch
gemäss Studienauftrag
"Büchelareal-Übergestadeck"


- unterirdische Geschosse

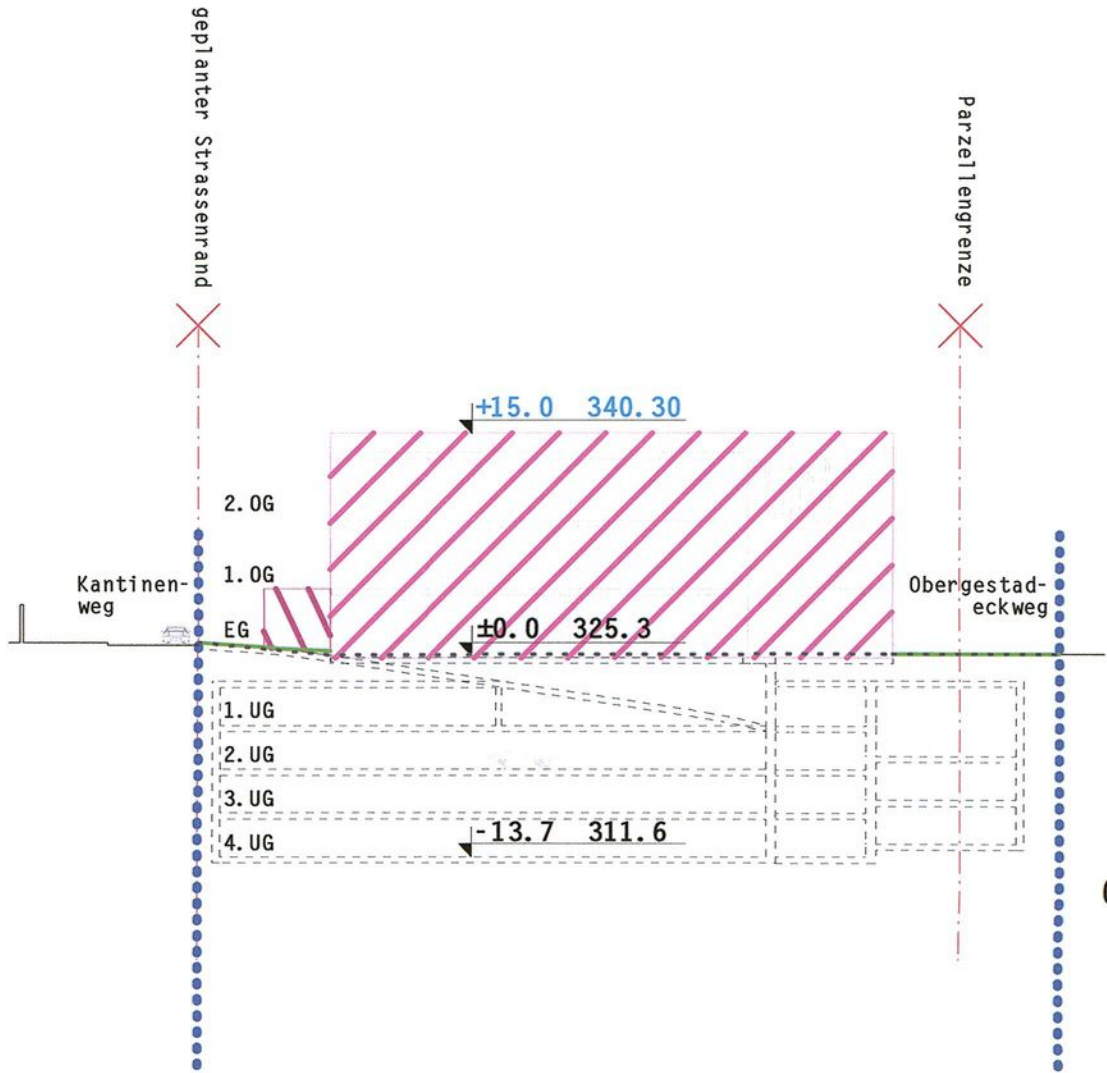

- bestehender Terrainverlauf



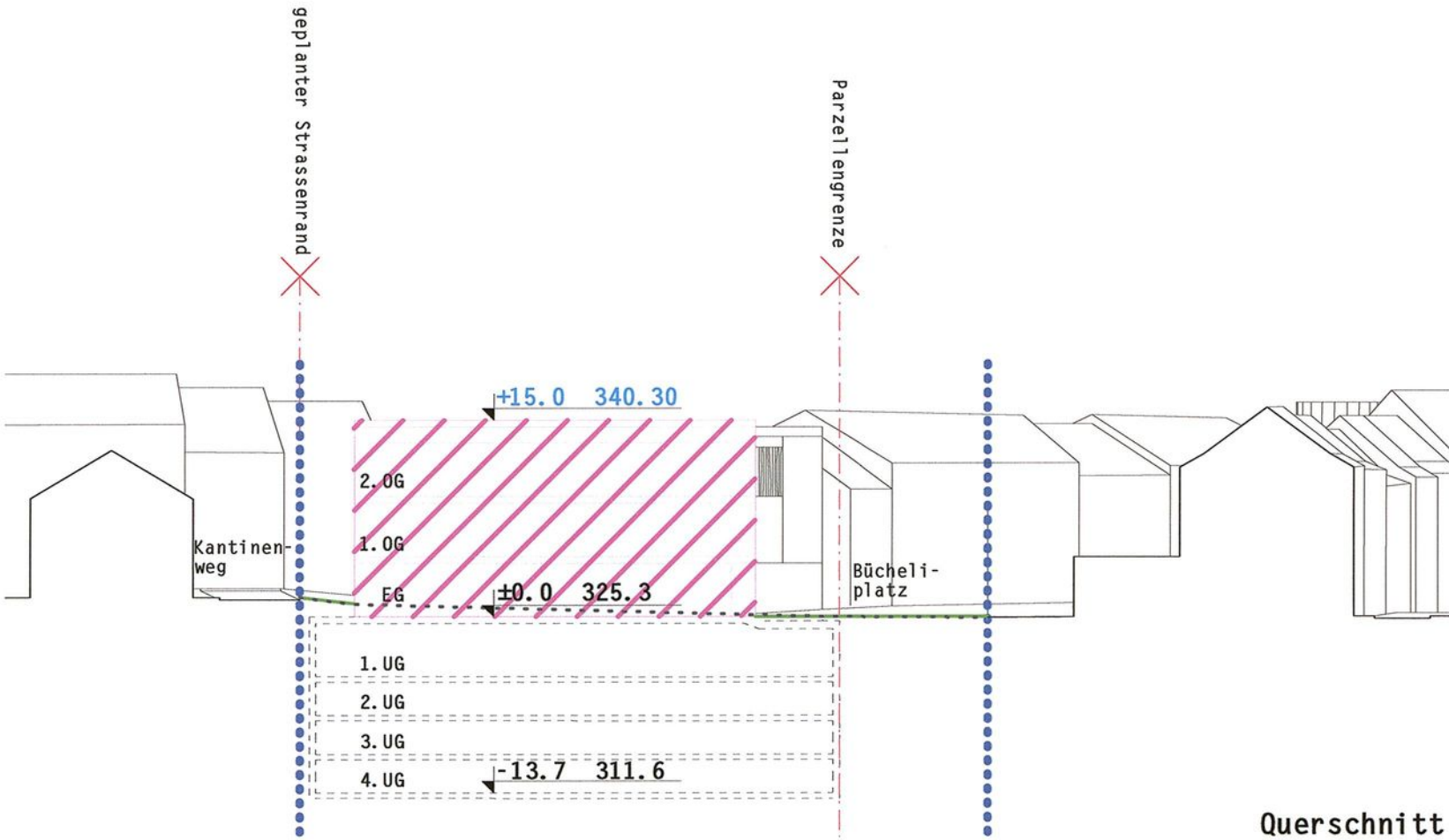
Planinformationen ausserhalb
des Quartierplan-Perimeters
haben lediglich orientierenden
Charakter



Querschnitt 1-1



Querschnitt 3-3



Querschnitt 2-2



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Bücheli

Einwohnerratsbeschluss vom 21. November 2007 / 23. September 2009

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat
- Genehmigung durch den Regierungsrat.

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Areal Bücheli-Obergestadeck, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Bücheli**, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:500

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Bücheli.

Die Pläne, die beigegebenen Dokumente und Gestaltungsgrundsätze des Studienauftrages Areal Bücheli-Obergestadeck der Firma Buchner Bründler AG gelten als richtungsweisende Grundlagen. Diese Grundlagen sowie das Modell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens. Sie unterliegen jedoch nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Buchner Bründler AG
Architekten BSA
Utengasse 19
4058 Basel 061/ 301 01 11

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	5
§ 7 Erschliessung	6
§ 8 Parkierung	6
§ 9 Ver- und Entsorgung	7
§ 10 Lärmschutz	8
§ 11 Realisierung / Etappierung	8
§ 12 Einpassung in die landschaftliche und bauliche Umgebung	9
§ 13 Ausnahmen	10
§ 14 Schlussbestimmungen	10
Beschlüsse	11

Erlass

QP-Vorschriften

Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Areal Bücheli-Obergestadeck, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Bücheli**, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

QP-Bestandteile

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:500

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Bücheli.

Die Pläne, die beigegebenen Dokumente und Gestaltungsgrundsätze des Studienauftrages Areal Bücheli-Obergestadeck der Firma Buchner Bründler AG gelten als richtungsweisende Grundlagen. Diese Grundlagen sowie das Modell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens. Sie unterliegen jedoch nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung Bücheli bezweckt die städtebauliche Entwicklung des Vorstadtgebietes "Bücheli-Obergestadeck" mit einem attraktiven Geschäftszentrum, das im Dialog mit dem vielfältigen Geschäftszentrum des gesamten "Stedtli" steht und "anziehen" bzw. "ausstrahlen" soll.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Ziele

² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung eines Warenhauses als überörtlicher Geschäftsmagnet für das "Stedtli" Liestal.
- Markanter Initial- und Identifikationsbau für die städtebauliche Entwicklung "Bücheli-Obergestadeck".
- Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Parkhauses mit mindestens 300 Parkplätzen für Kunden und Anwohner der Stadt Liestal mit direkter Anbindung ans "Stedtli".
- Attraktive, direkte Anbindung an das "Stedtli" mit Passage bis zur Rathausstrasse.
- Baulicher bzw. städtebaulicher Dialog als Ganzes mit der Geschäfts- und Wohnbauentwicklung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck.
- Bücheliplatz als fussgängerorientierter, städtischer Platz und räumliches Bindeglied zwischen "Stedtli" und dem neuen Geschäftszentrum.
- Erschliessung des motorisierten Verkehrs und der Parkierungsanlage über Kantinenweg/Nonnenbodenweg.

Die Manor AG beabsichtigt, das Warenhaus aus der Altstadt von Liestal ins Areal Bücheli-Obergestadeck zu verlegen. Vorgesehen ist der Standort im Bereich des bestehenden, öffentlichen Parkhauses Bücheli. Das öffentliche Parkhaus Bücheli, welches von der Parkhaus Bücheli AG betrieben wird, wird durch ein unterirdisches, ebenfalls öffentliches Parkhaus mit ca. 330 Einstellplätzen ersetzt werden.

Das neue Geschäftszentrum besteht aus einem Warenhaus und weiteren Verkaufseinheiten oder Dienstleistungsbetrieben.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplanung Bücheli gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die blau punktierte Signatur und dem entsprechenden Geltungsbereich markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters bzw. ausserhalb des Geltungsbereiches haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
 - Gestaltung und Benützung der Aussenräume
 - Erschliessung sowie ober- und unterirdische Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Geltungsbereich

Massgebend für die Beschlussfassung der öffentlich-rechtlichen Quartierplaninhalte sind die Festlegungen und Reglements-inhalte innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches. Privatrechtliche Festlegungen können im Quartierplan-Vertrag auch ausserhalb des QP-Geltungsbereiches geregelt werden.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Studienauftrag Areal Bücheli-Obergestadeck Anlass und Umsetzungsabsicht mit QP "Manor"

- Die Manor SA beabsichtigt, das Warenhaus aus der Altstadt von Liestal ins Areal Bücheli-Obergestadeck zu verlegen. Vorgesehen ist der Standort im Bereich des bestehenden Parkhauses Bücheli.
- Gleichzeitig soll das bestehende Parkhaus, welches sich im Eigentum der Parkhaus Bücheli AG befindet und von dieser betrieben wird, durch ein unterirdisches Parkhaus mit mindestens 300 Einstellplätzen ersetzt werden.
- Für das Warenhaus Manor und das Parkhaus Bücheli ist im Studienauftragsverfahren eine Vorprojektstudie erarbeitet worden. Diese bildet Grundlage für die Quartierplanung "Manor".
- Das neue Warenhaus hat starke städtebauliche, verkehrstechnische und wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Liestal. Darum sollen die umliegenden Areale in ein gesamtes Bebauungskonzept einbezogen werden.
- Mit einem städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugenden Gesamtbebauungskonzept, welches auch wirtschaftlich umsetzbar ist, soll mit dem Quartierplan "Manor" eine erste Etappe zur Stadterneuerung im Gebiet Bücheli-Obergestadeck eingeleitet werden.
- Für das neue Warenhaus ist zudem, unter Einbezug der bestehenden Manor-Liegenschaften, die städtebauliche Anbindung an die Altstadt zu definieren.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
- Verkaufsflächen für Warenhaus und weitere Verkaufseinheiten (Zweit- / Drittnutzung) des täglichen und periodischen Bedarfes (Food und Non-Food) mit der dazugehörenden notwendigen Infrastruktur wie Lager, Büro, Anlieferung, Technikräume etc.
 - Gastronomie mit Infrastruktur
 - Dienstleistungsnutzungen wie Büros etc.
 - Parkhaus für Kunden der Verkaufseinheiten, Dauermieter und als öffentliche Parkplätze nutzbar

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

BGF = Bruttogeschossfläche

Bruttogeschossflächen-Definition sinngemäss § 49 Abs. 2 RBV.

Max. BGF

- ² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 10'200 m².

Die maximale BGF entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von 2,476. Die BGF_{oberirdisch} entspricht einer AZ von 1.602.

Nicht anrechenbar an BGF

- ³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
- Lager im Untergeschoss inkl. der zugehörigen Erschliessungsanlagen (Lift/Treppen, Gänge etc.)
 - unterirdische Parkieranlage (Einstellhalle)
 - Erschliessungsanlage der Einstellhalle (überdeckte Rampe)
 - Gebäudeflächen und Rampen für Warenannahme und An- / Auslieferung innerhalb und ausserhalb des Gebäudes
 - offene und verglaste Atrien und Terrassen
 - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und für Gebäudeinfrastruktur (Lüftung / Wärme / Klimatisation etc.)
 - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen / -einrichtungen
 - Dachvorsprünge, Vordächer Ein- und Ausgänge sowie Anlieferung etc.
 - Fluchtkorridore, Fluchtwege, Fluchttreppen
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Aussentreppen
 - offene und überdeckte Veloabstellplätze
 - externe Parkhauserschliessung

Die für die Ausnützungsberechnung massgebende QP-Fläche setzt sich wie folgt zusammen (ohne Erschliessungsteilflächen Büchelplatz/Obergestadeckweg von 815 m²):

Parz. Nr.	Fläche	Bemerkungen
1555	50 m ²	Teilfläche
1556	138 m ²	Teilfläche
1579	747 m ²	Gesamtfläche
1580	257 m ²	Gesamtfläche
1581	793 m ²	Gesamtfläche
1583	652 m ²	Gesamtfläche
7302	190 m ²	Gesamtfläche
3895	1293 m ²	Gesamtfläche
QP-Fläche	4120 m²	Total

Informative Anmerkung zur Nettoladenfläche:

Die Richtgrösse für die Nettoladenflächen (NLF) gemäss § 24 RBV beträgt ca. 7'200 m², was etwa 70 % der maximal zulässigen BGF ausmacht. Eine Einschränkung der NLF innerhalb der zulässigen BGF wird nicht vorgenommen.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2

Baubereiche	² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage des Hauptbaus sowie der eingeschossigen Bauten. Kleinere Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen bis max. 1.00m werden vom Stadtrat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.	Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen (Gebäudeabstände zu Grenzen etc.).
siehe Erwägungen RRB		
Überragen von Baubereichen	³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) dürfen als Anbauten an den Hauptbau die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.	Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z.B. überdeckte Veloabstellplätze etc.).
Baubereich für eingeschossige Bauten	⁴ Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen Vordächer und notwendige Einrichtungen für die Anlieferung sowie Überdachungen von Einstellhallen-Einfahrten, allenfalls seitlich geschlossen, erstellt werden.	Notwendige Einrichtungen für die Anlieferung können z. B. Rampen oder LKW-Andockstellen sein.
Bereich Aussenverkauf	⁵ Im Bereich für Aussenverkauf sind mobile, gedeckte Verkaufseinrichtungen, Marktstände und dergleichen erlaubt.	Siehe Teilplan Nr. 1
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁶ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach Aussen nicht in Erscheinung treten und wenn das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.	Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2
Gebäudeprofile	⁷ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überragen.	Vorbehalten sind Vereinbarungen im QP-Vertrag. Zulässige Gebäudeprofile siehe Teilplan Nr. 2 Bezugshöhe (325.30 m ü. M.) für Definition der Gebäudeprofile siehe Planeintrag im Teilplan Nr. 1.
Dachform	⁸ Als Dachform wird das Flachdach für den Hauptbau festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die nicht begehbaren Dachflächen des Hauptbaues sind extensiv zu begrünen.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen.
Belichtung von Dachräumen	⁹ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.	<u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁰ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach des Hauptbaus überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Dabei müssen diese einen genügenden Abstand von der Dachkante aufweisen. Als Richtlinie gilt: Ein genügender Abstand von der Dachkante wird mit ca. dem doppelten Mass der Höhe des Bauteiles angenommen. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist im Sinne von § 12 besonders zu achten. Je nach Art des Bauteiles oder der Materialien sind Sichtschutzmassnahmen vorzunehmen.	

Hindernisfreie Bauweise

¹¹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine hindernisfreie Bauweise zu achten. Bereiche mit Publikumsverkehr insbesondere Ein- und Ausgänge, Lifte, sanitäre Anlagen sowie Zugänge zur Einstellhalle sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt. Der Aussenraum ist als Platz mit gesamtheitlicher Gestaltung und Materialisierung sowie entsprechender Bepflanzung auszuführen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein genereller Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Ausgestaltung des Platzes / Aussenraumes, die Art der Bepflanzung, die genaue Lage und Organisation der Anlieferung, die Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze, die Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der aussenliegenden Fluchttreppe.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

Terraingestaltung

³ Terraingestaltungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) bilden Bestandteil der gesamtheitlichen Aussengestaltung. Sie sind im Teilplan Nr. 2 konzeptionell festgelegt und werden im Umgebungsplan konkretisiert.

Siehe Teilplan Nr. 2

Bemusterung der Materialisierung

siehe Erwägungen RRB

⁴ Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen wie Materialisierung der Wege, Pflanzliste, etc. einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt. Es sind mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden.

Öffentlicher Raum

⁵ Der im Teilplan Nr. 1 definierte öffentliche Raum gilt als Mischfläche für den Gesamtverkehr. Diese Fläche ist so zu gestalten, dass ohne Umbau zu einem späteren Zeitpunkt die Einführung einer allfälligen Begegnungszone möglich wird.

Der im QP definierte öffentliche Raum ist Teil der Begegnungszone Zentrum gemäss SNP-Entwurf (orientierender Planinhalt). In der Begegnungszone sind die Fussgänger gegenüber dem Fahrzeugverkehr gemäss Art. 22b Abs. 1 der eidg. Signalisationsverordnung (SSV) vortrittsberechtigt. Die Einführung einer allfälligen Begegnungszone erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit einem separaten Verfahren.

Grün- und Freiflächen / Plätze

⁶ Der als Grün- und Freiflächen / Plätze definierte Aussenraum hat sich im Grundsatz einer gesamtheitlichen Gestaltung unterzuordnen (§ 6 Abs. 1 QP-Regl.). Dabei soll der Büchelplatz als städtisch gestalteter Raum den Gestaltungsrahmen vorgeben.

Im südlichen Bereich des Hauptbaus sind zusätzlich zu den Veloabstellplätzen zulässig: Technische Bauteile, Verglasungen, Oblichter etc. des Untergeschosses, maximal drei oberirdische Parkplätze sowie eine externe Parkhauserschliessung.

Siehe Teilplan Nr. 1

Zu beachten sind die Massnahmen gemäss Kap. 4.7 des UVB.

Zulässige Bauten, Bauteile und Anlagen im südlichen Bereich des Hauptbaus siehe auch Einträge im Teilplan Nr. 1.

Baumgruppen / Einzelbäume

⁷ Die im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegten Baumgruppen / Einzelbäume sind im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch zu konkretisieren.

Siehe Teilplan Nr. 1

§ 7 Erschliessung

Erschliessungskonzept

¹ Die Lage der Hauptein- und Ausgänge des Verkaufsgebäudes, der Anlieferung und der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle sind im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Zu- und Wegfahrt MFZ

² Der motorisierte Zu- und Wegfahrtsverkehr sowie die Anlieferung erfolgen ausschliesslich über den Kantinenweg.

Siehe Teilplan Nr. 1

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung und -verteilung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Bedarfes an Autoabstellplätzen stützt sich auf das Verkehrsgutachten und den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Quartierplan Bücheli ab. Die genaue Zahl der Autoabstellplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen, auszuweisen und mit geeigneten Massnahmen zu sichern. Auch sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen (vgl. Verkehrsgutachten).

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

Verteilung der Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle gemäss Verkehrsgutachten bzw. UVB:

	Anzahl PP	Bemerkungen
Warenhaus	217 PP	für Kunden und Angestellte (Verkauf, Lager, Restaurant)
teilw. Ersatz für best. Parkhaus Bücheli	110 PP	teilweiser Ersatz für Dauermieter / öffentliche Parkplätze (SR-Beschluss)
Total PP (in der unterirdischen Einstellhalle)	327 PP	338 PP im QP-Vorprojekt ausgewiesen.

ca. 100 Veloabstellplätze gemäss Verkehrsgutachten / UVB

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie Anordnung der Veloabstellplätze und der Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Stadtrates.

Öffentlich-rechtliches
Parking

siehe Erwägungen RRB

- ³ Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens und des Umweltverträglichkeitsberichts berechneten Parkplätze teilen sich in Parkplätze der Kunden des geplanten Warenhauses, dienen aber auch als Ersatz des bestehenden, öffentlich-rechtlichen Parkings Bücheli. Dabei erhalten die Parkplätze des Warenhauses Manor AG Doppelfunktion. Das Parking wird rund um die Uhr über das ganze Jahr für den öffentlichen Gebrauch und nicht nur während den Geschäftsöffnungszeiten offen gehalten.

Das Parkhaus wird sowohl als privates als auch öffentlich-rechtliches Parkhaus ausgestaltet.

Parkplatzbewirtschaftungs-Pflicht

- ⁴ Im Sinne des UVB besteht mit der Erstellung des Parkings die Pflicht, die frei zugänglichen Parkplätze kostenpflichtig zu bewirtschaften.

Vgl. auch UVB (Kapitel 4.1.1), projektintegrierte Massnahmen

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Versickerung, Brauchwasser, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Stadt Liestal.

Wärmeerzeugung/
Energiekonzept

- ² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen. Der Minergie-Standard wird angestrebt.

Derzeit geplant ist der Anschluss an den Wärmeverbund (WV) "Frenkenbündten Liestal AG" (vgl. auch UVB Kap. 2.5 Energie).

Sonnenenergie

siehe Erwägungen RRB

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Bewilligung. Sie sind an wenig einsehbaren Gebäudeteilen anzubringen und dürfen keine Blendwirkung erzeugen.

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Es ist ein gebäudeinternes Entsorgungssystem mit Entsorgungswegen über die Anlieferungsrampen konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

Durchleitungsrechte

siehe Erwägungen RRB

- ⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 10 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte
Lärm

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen

¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag

² Die jeweiligen GrundeigentümerInnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Neuordnung Grundeigentum
- Erstellung / Gestaltung und Finanzierung der Verkehrsflächen (Bücheliplatz, Kantinenweg)
- Verteilung / Finanzierung der Vorteils- und Anwänderbeiträge
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Unterhalt / Betrieb von öffentlichen Anlagen
- Unterhalt / Betrieb von gemeinschaftlich betriebenen Anlagen (unterirdische Einstellhalle etc.)
- Ver- und Entsorgung
- Näher- / Grenzbaurechte, Unterbaurechte
- Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Baurealisierung (Bauzeiten, Abbruch bestehender Bauten, Baustellenorganisation etc.)
- gestaltete Verbindung zur Rathausstrasse
- Randbedingungen für den Widerruf des Quartierplanes
- u.a.m.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

Archäologische Befunde

³ Aufgrund von archäologischen Befunden beim Bau des Parkhauses "Bücheli" ist bei Bodeneingriffen, welche über die Fläche des Parkhauses hinausgehen, mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Dabei ist die Kantonsarchäologie Basel-Landschaft zu benachrichtigen, welche allfällige Funde erfasst und dokumentiert.

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

- ⁴ Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gelten als verbindliche Grundlagen für die Realisierung der Quartierplanung.

UVB vom 31. März 2006
UVP vom 23. Januar 2007

§ 12 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Städtebauliche Einpassung

- ¹ Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, 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.

Als Beurteilungskriterien gelten:

siehe Erwägungen RRB

- Positiver Entscheid zu den Gestaltungsabsichten durch 6 Personen, welche je zur Hälfte von der Bauherrschaft (Eigentümer, Baurechtsnehmer) und vom Stadtrat ernannt werden.
- Findet keine Einigung statt, entscheidet der Stadtrat.

vgl. auch § 6 des QP-Reglementes

Mitspracherecht der Stadt

- ² Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenderen Renovationen, hat der Stadtrat ein Mitspracherecht in Fragen, welche die Gesamterscheinung der Überbauung betreffen. Die erforderlichen Unterlagen sind vor Einreichung der Ausführung dem Stadtrat einzureichen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Stadtrates vorliegt.

Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen

- ³ Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist der Stadtrat.

kleines Baubewilligungsverfahren gem. § 92, Abs. 1 lit. f RBV

§ 13 Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, auf vorangegangenes schriftliches Gesuch, Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

- ² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 14 Schlussbestimmungen

Überwachung des
Vollzugs

- ¹ Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Dies betrifft die Zonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Inkrafttreten

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung QP

siehe Erwägungen RRB

- ⁴ Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von vier Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplanes begonnen werden, ist der Quartierplan hinfällig. Diesfalls treten wieder die Zonenvorschriften der Zentrumszone 1 und 2 gemäss den Teilzonenvorschriften Zentrum gemäss RRB Nr. 152 vom 29. Januar 2002 in Kraft. Das Verfahren betreffend Widerrufung der Genehmigung des Quartierplanes richtet sich nach § 47 RBG.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	12. 06. 2007 / 08. 09. 2009
Beschluss des Einwohnerrates:	21. 11. 2007 / 23. 09. 2009
Referendumsfrist:	bis 24. 12. 2007 / 23. 10. 2009
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 5 / 45 vom	31. 01. 2008 / 05. 11. 2009
Planaufgabe vom	31. 01. - 29. 02. 2008 / 05. 11. - 04. 12. 2009



Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

J. V. Bernold *...*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~1064~~ vom **10. Aug. 2010**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ~~32~~ vom ~~12. 8. 2010~~

Der Landschreiber

P. ...