



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QP/ 16/ 0
40/TZPS/ 6/ 6

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG REBGARTEN

Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume
regierungsrätliche Genehmigung
November 2008

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereiche mit max. Bruttogeschossfläche (BGF)
- Baulinie
- öffentlicher Freiraum
- privater Freiraum
- privater Freiraum mit öffentlichem Gehrecht
- private Grünfläche über Einstellhalle
- Begegnungszone Rheinstrasse *siehe Erwägungen RB*
- geschützter Baum
- oberirdische Parkplätze (vermietet, ungefähre Lage und Grösse)
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Fussgängerzugang Einstellhalle
- Kundenzufahrt / Zufahrt Bancomat
- 7.7 m
- minimaler Abstand
- Maximal zulässige Höhe (in m über Meeresniveau)

orientierender Inhalt

- neue Gebäude im Perimeter
- bestehende Gebäude im Perimeter
- bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
- Orisbach
- neue Bäume
- neue Keller
- bestehende Keller
- neue Einstellhalle
- bestehende Höhenkote (in m über Meeresniveau)
- Schnittlinie

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erklären sich mit diesen Quartierplanvorschriften einverstanden,
für die Rebhaus AG, Liestal

Liestal, 20.11.2008 *[Signature]*
Ort, Datum Unterschrift

für die Stadt Liestal
R. Gysi C. C. Z.
Ort, Datum Unterschrift

für den Kanton Baselland, Amt für Liegenschaftsverkehr, Liestal
AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG
Liestal, 19.12.08 *[Signature]*
Ort, Datum Unterschrift

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 27. November 2007
Beschluss des Einwohnerrats: 21. Mai 2008
Referendumsfrist: 20. Juni 2008
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2008
im "Liestal aktuell" vom 1. Juli 2008
Planaufgabe: 1. bis 30. Juli 2008

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1810 vom 21. Dez. 2010
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 25.12.10

Arbeitsgemeinschaft:

Architekten:

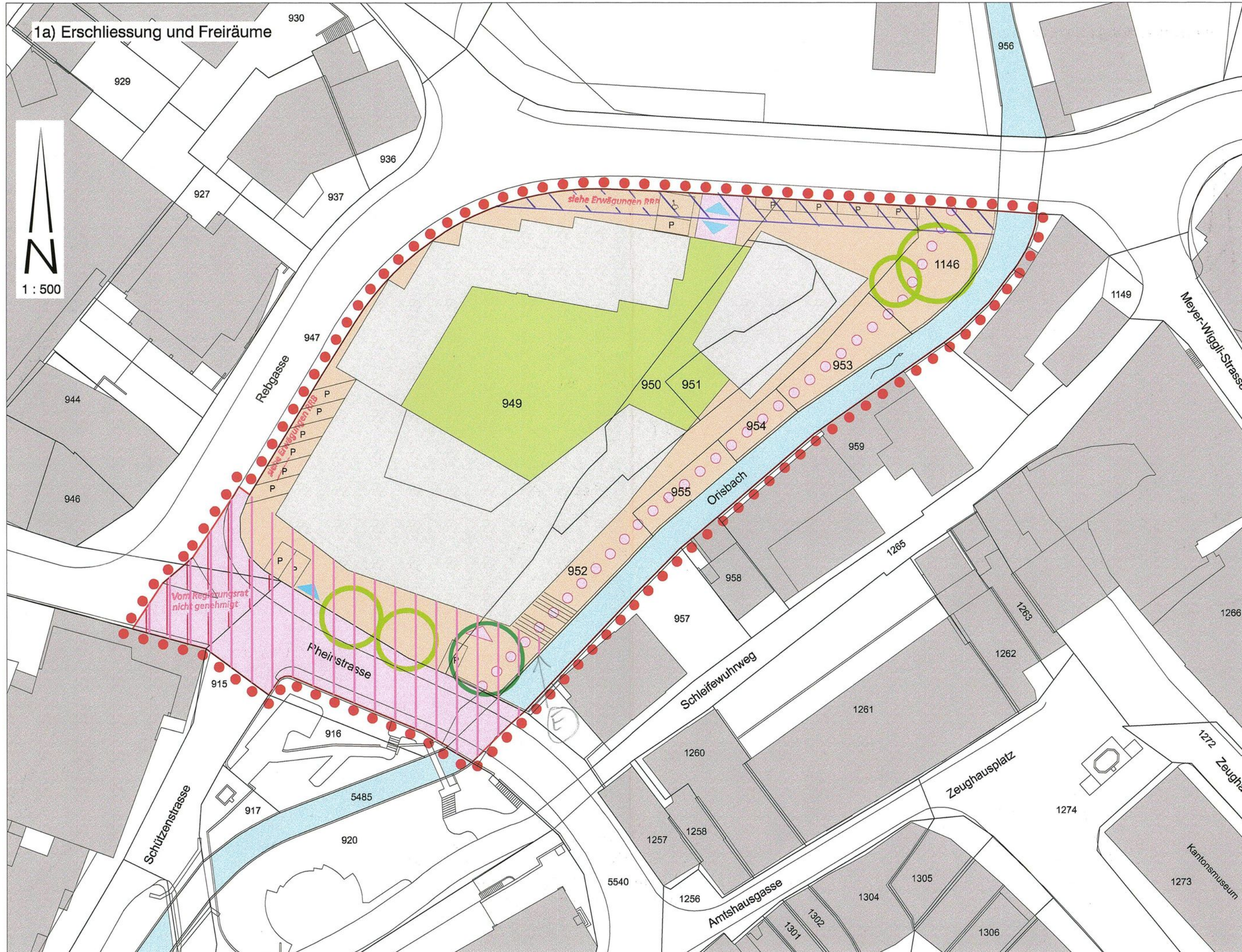
Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA
Burgasse 11A, CH-4058 Basel
T +41 61 446 70 00 F +41 61 446 68 93 01
www.steinmannschmid.ch

Planer:

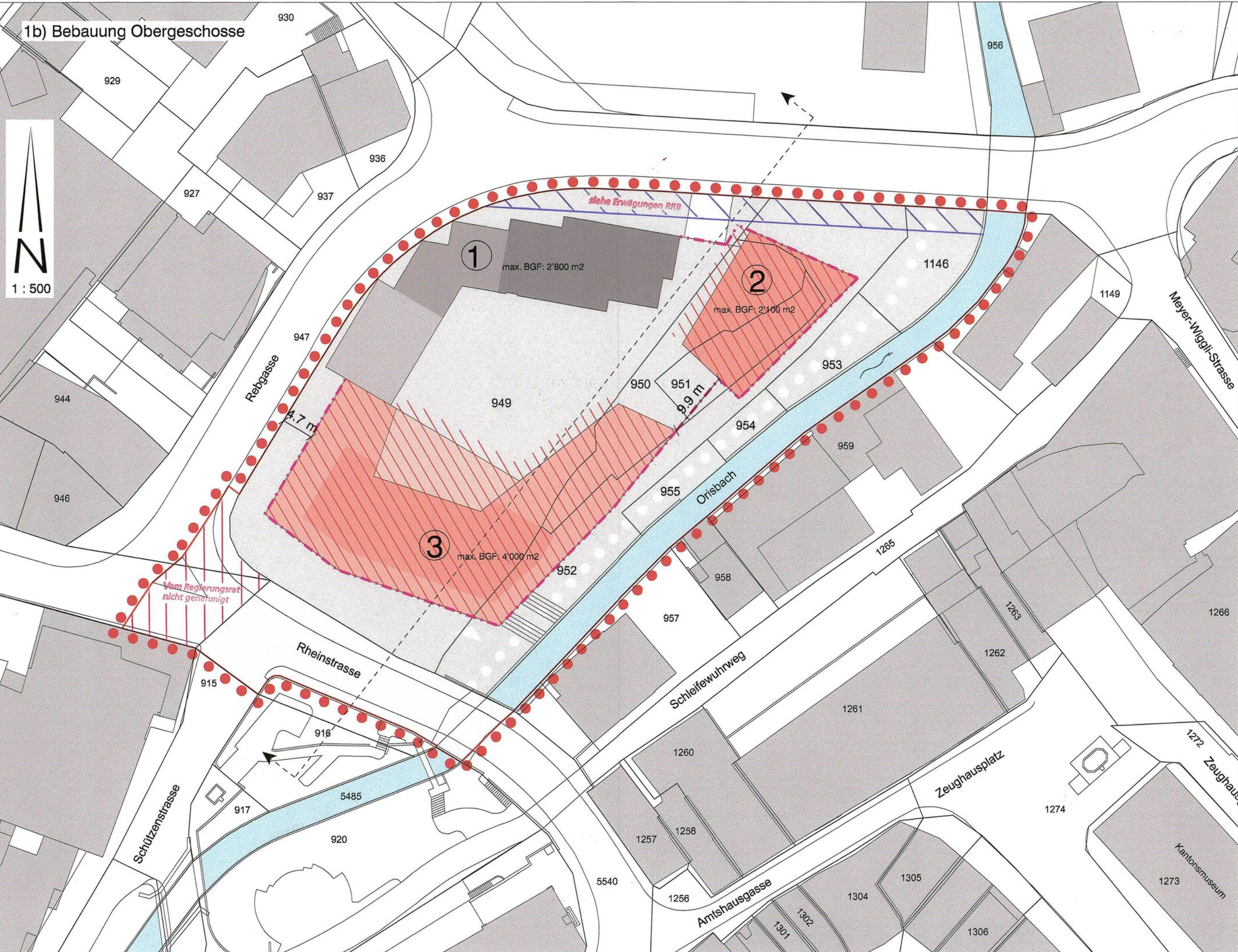
RAUMPLANUNG
HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stellenmattstrasse 8 4104 Oberwil

LIES2099 17 QPPlan1041108 BM

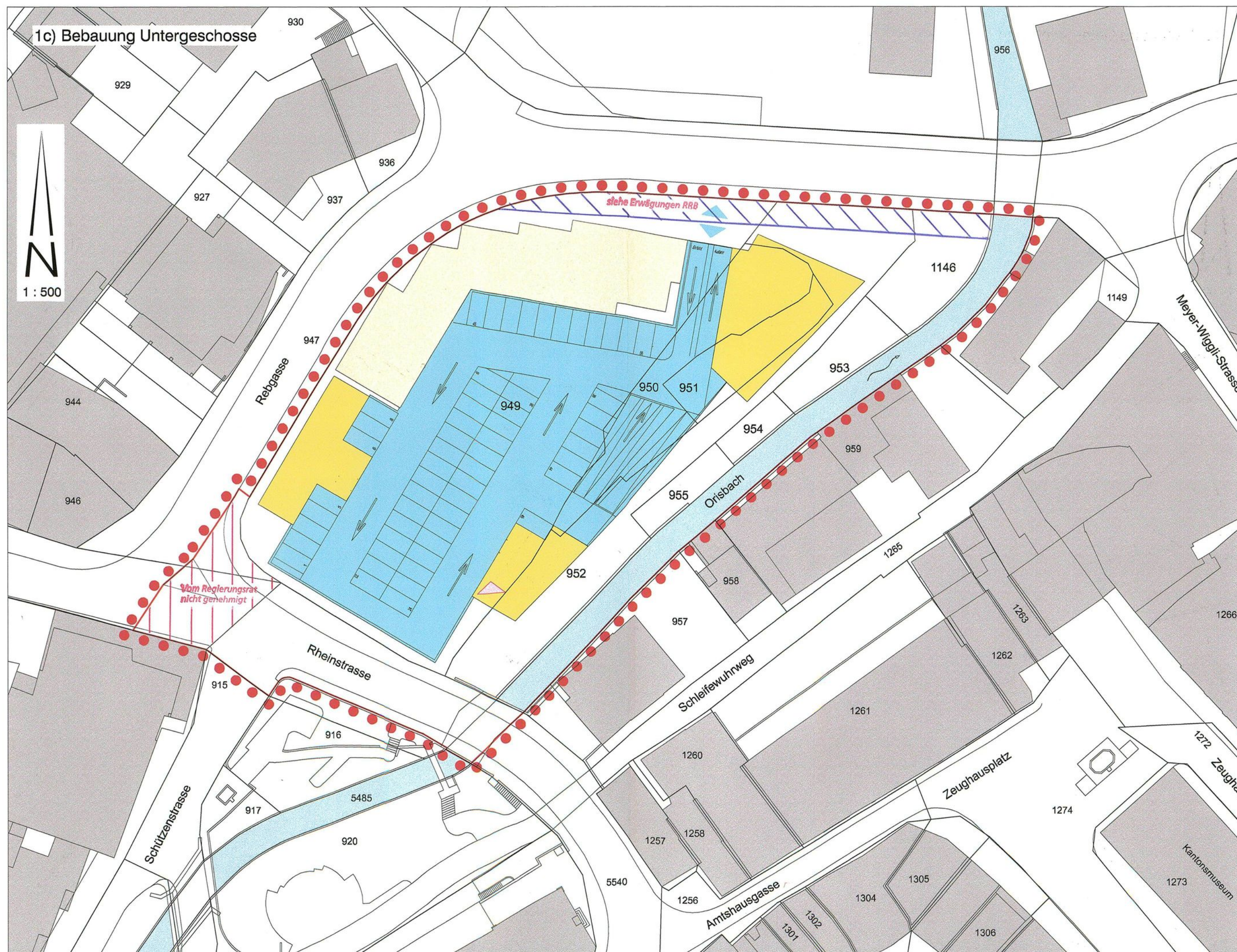
1a) Erschliessung und Freiräume



1b) Bebauung Obergeschoss

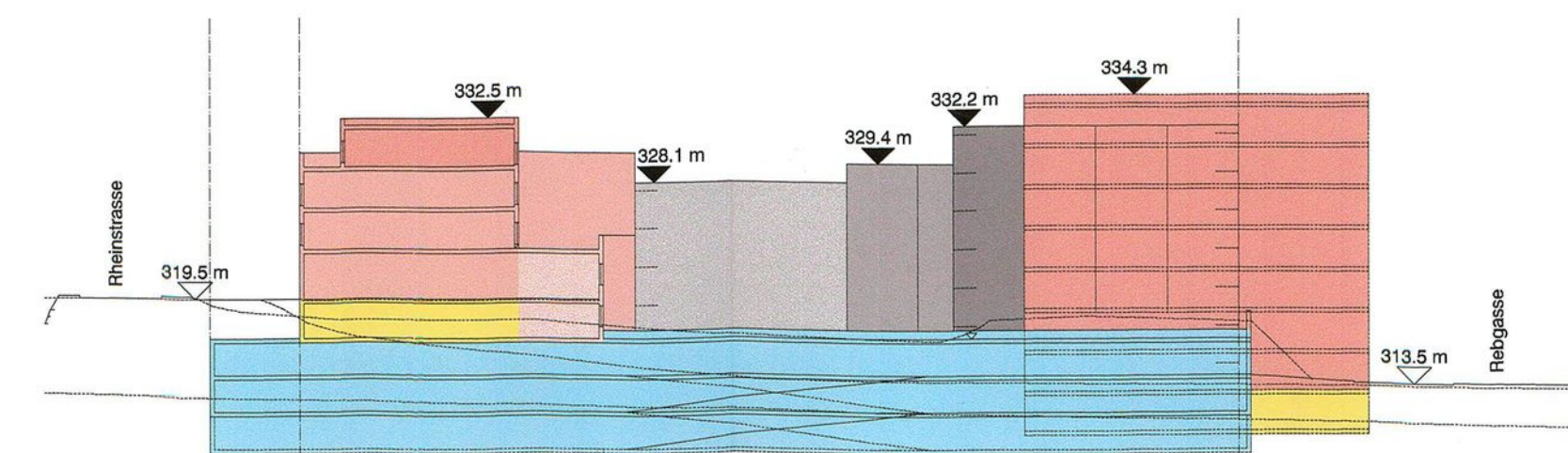


1c) Bebauung Untergeschosse



1d) Schnitt

1 : 500





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QP/ 16/ 0
40/TZPS/ 6/ 6

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG REBGARTEN

Plan Nr. 2: Fassaden (richtungsweisend)
regierungsrechtliche Genehmigung
November 2008

Massstab 1 : 500

Arbeitsgemeinschaft:

Architekten:

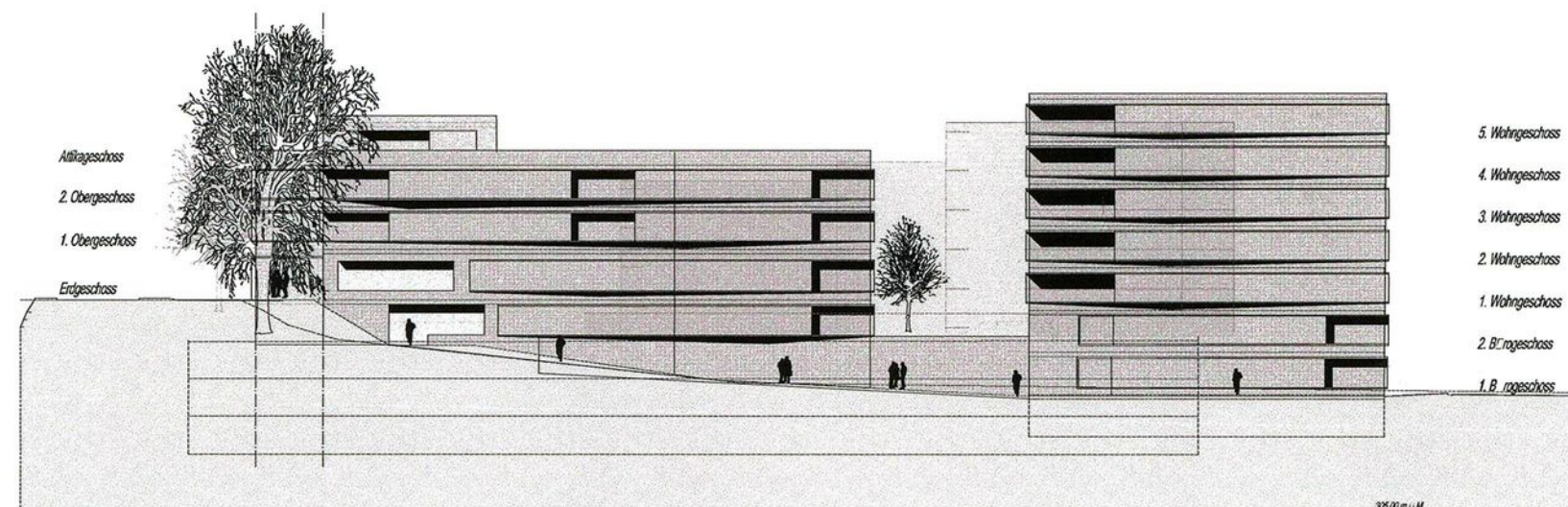
Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA
Rebgasse 21A CH 4058 Basel
T +41 61 686 93 00 F +41 61 686 93 01
www.steinmann-schmid.ch

Planer:

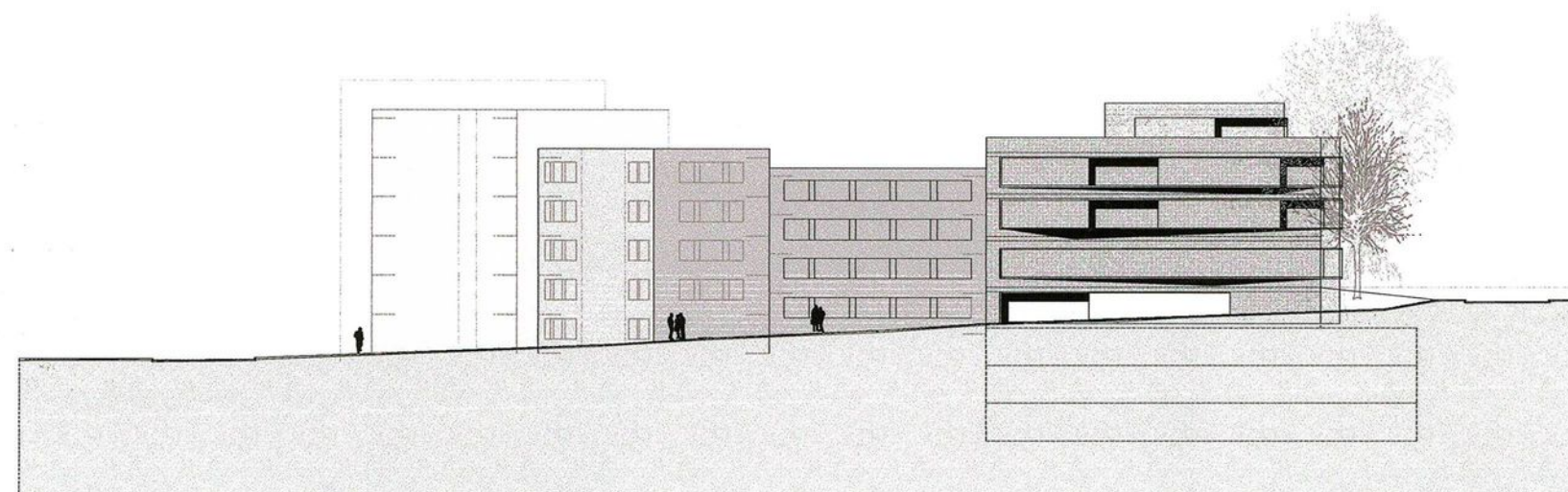
RAUMPLANUNG
HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil LIES2099 16 QPPlan2300608 BM

Amtsblatt-Nr. 51
vom 23.12.10

Ostfassade (Orisbach)



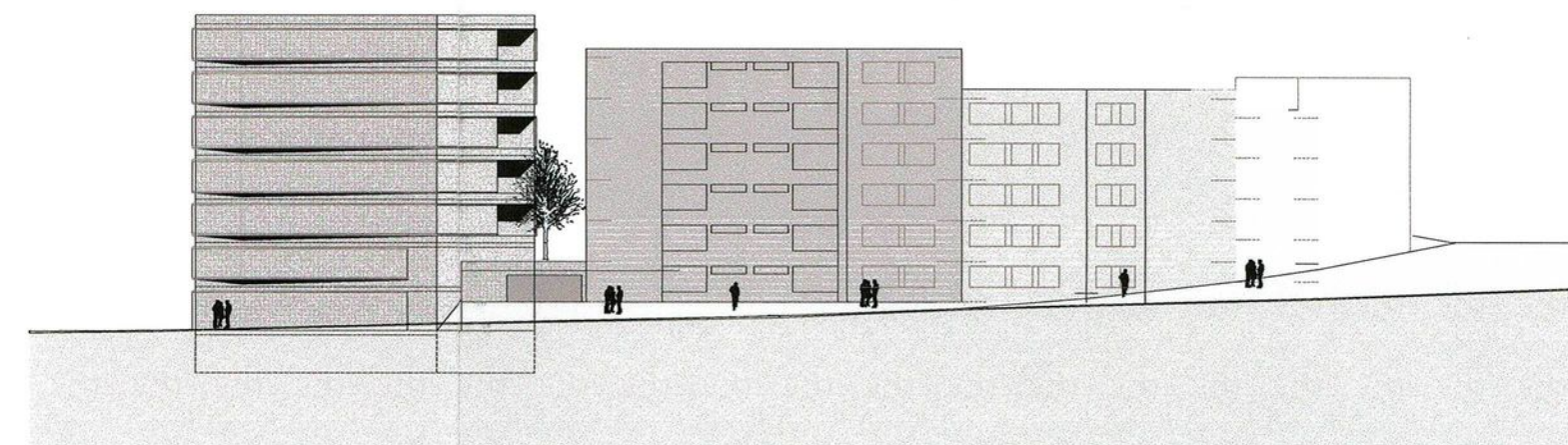
Westfassade (Rebgasse)



Südfassade (Rheinstrasse)



Nordfassade (Rebgasse)





RESERVEEXEMPLAR

40/ QP/ 16/ 1
40/TZPS/ 6/15

Stadt Liestal QUARTIERPLANUNG REBGARTEN MUTATION

Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Abschnitt Perimeter Quartierplanung (aufgehoben)
- Abschnitt Perimeter Quartierplanung (neu)
- Baubereich mit max. Bruttogeschossfläche (BGF)
- Variabler Bereich für Gebäudeabstufung
- Maximal zulässige Höhe (in m über Meeresniveau)
- Privater Freiraum
- Private Grünfläche über Einstellhalle
- Begegnungszone Rheinstrasse (aufgehoben)
- Öffentlicher Freiraum (aufgehoben)
- Uferschutzzone
- Gewässerbaulinie
- Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung
- Oberirdische Parkplätze (aufgehoben)
- Bereich für oberirdische Parkplätze (neu)
- Öffentliches Gehrecht (aufgehoben)
- Öffentliches Gehrecht (neu)
- Fussgängerzugang Einstellhalle (aufgehoben)
- Fussgängerzugang Einstellhalle, ungefähre Lage (neu)
- Kundenzufahrt / Zufahrt Bancomat (aufgehoben)

orientierender Inhalt

- Gebäude im Baubereich
- Baubereiche gemäss genehmigtem Quartierplan
- Gebäude innerhalb der genehmigten Baubereiche
- Oriebach
- Keller
- Einstellhalle
- 3. UG (aufgehoben)
- Bestehende Höhenkote (in m über Meeresniveau)
- Schnittlinie

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 24.11.2015
Beschluss des Einwohnerrates: 27.01.2016
Referendumfrist: 29.02.2016
Umnachstimmung: keine
Publikation der Planaufgabe:
im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.02.2016
im "Liestal aktuell" vom 04.02.2016
Planaufgabe: 04.02.2016 bis 04.03.2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 0838 vom 07. Juni 2016

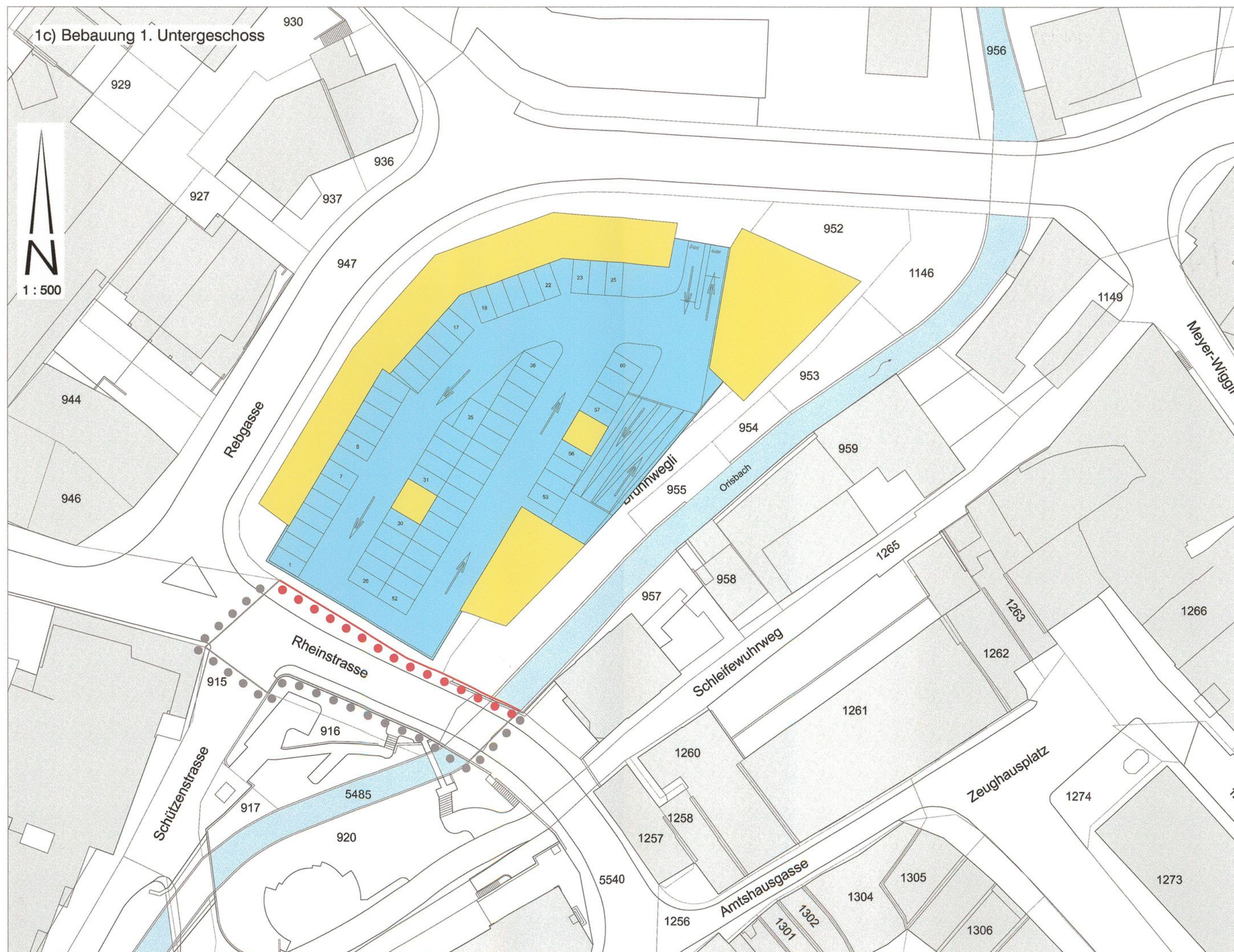
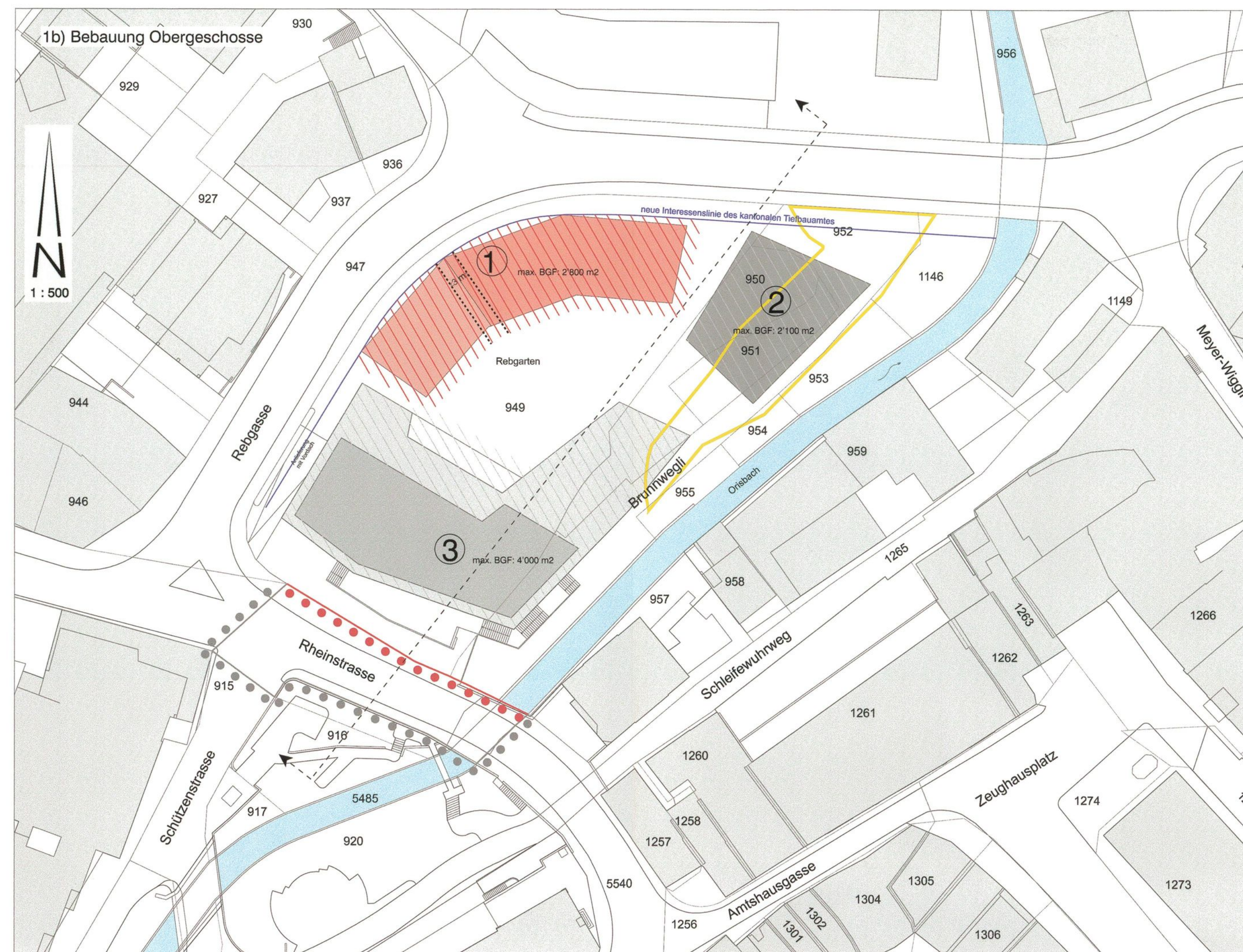
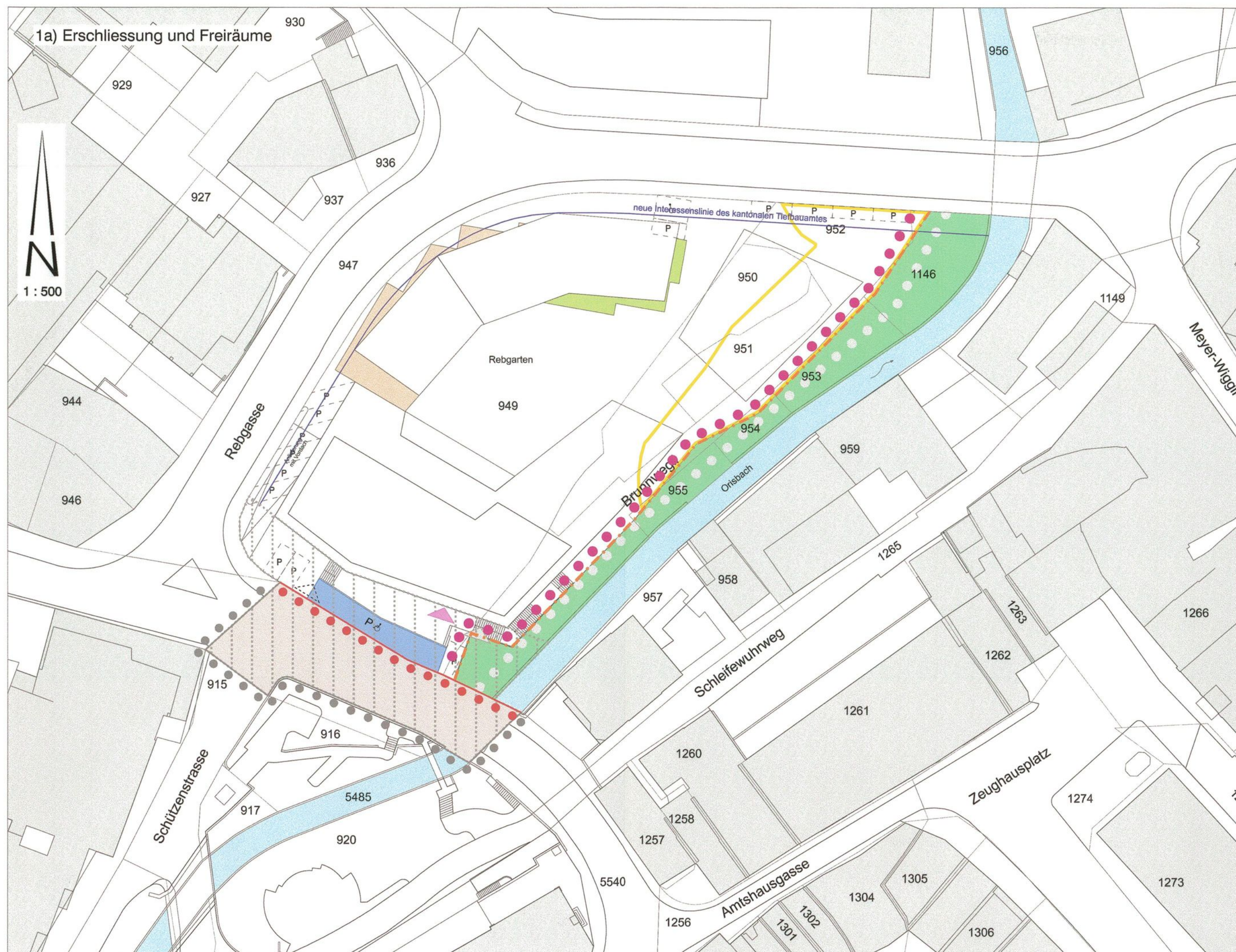
Der Landschaftsrevisor

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 9.6.2016

Der Landschaftsrevisor

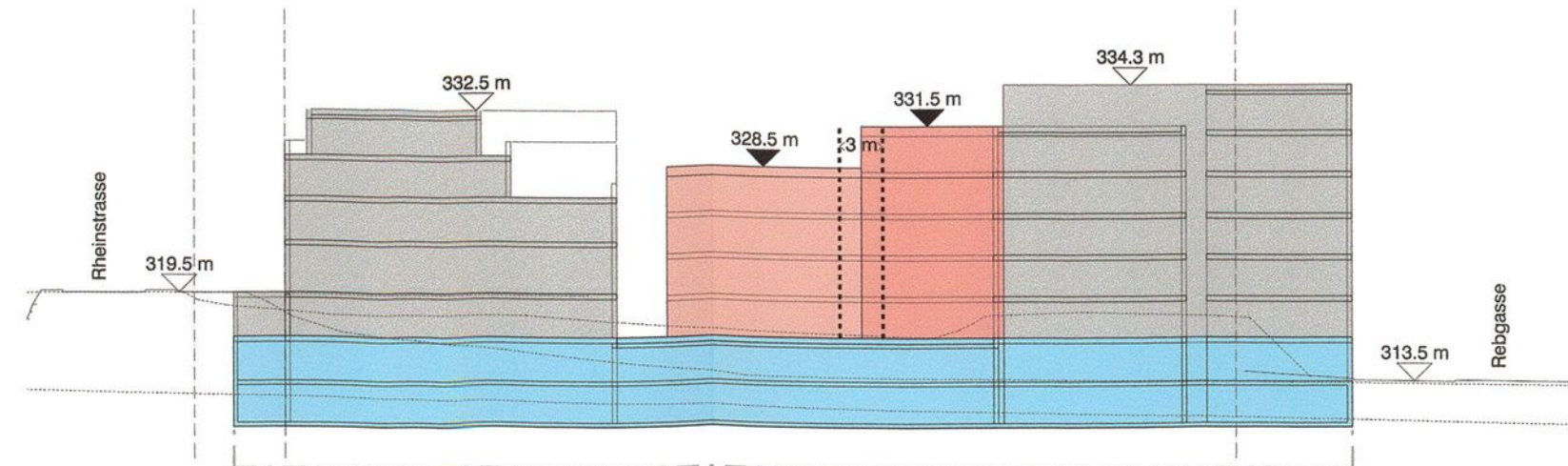
LIES 2263 08 08.04.2016 PS

RAUMPLANUNG
HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH
Stallenmattstrasse 8
4104 Oberwil



1d) Schnitt

1 : 500





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QP/ 16/ 1
40/TZPS/ 6/15

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG REBGARTEN NEUER ZUSTAND (zur Orientierung)

Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter Quartierplanung
- ① Baubereiche mit max. Bruttogeschossfläche (BGF)
- Variabler Bereich für Gebäudeabstufung
- Baulinie
- Öffentlicher Freiraum
- Privater Freiraum
- Privater Freiraum mit öffentlichem Gehrecht
- Private Grünfläche über Einstellhalle
- Uferschutzzone
- Gewässerbaulinie
- Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung
- Geschützter Baum
- P δ Bereich für oberirdische Parkplätze
- Ein- /Ausfahrt Einstellhalle
- Fussgängerzugang Einstellhalle, ungefähre Lage
- Minimaler Abstand
- Maximal zulässige Höhe (in m über Meeresniveau)

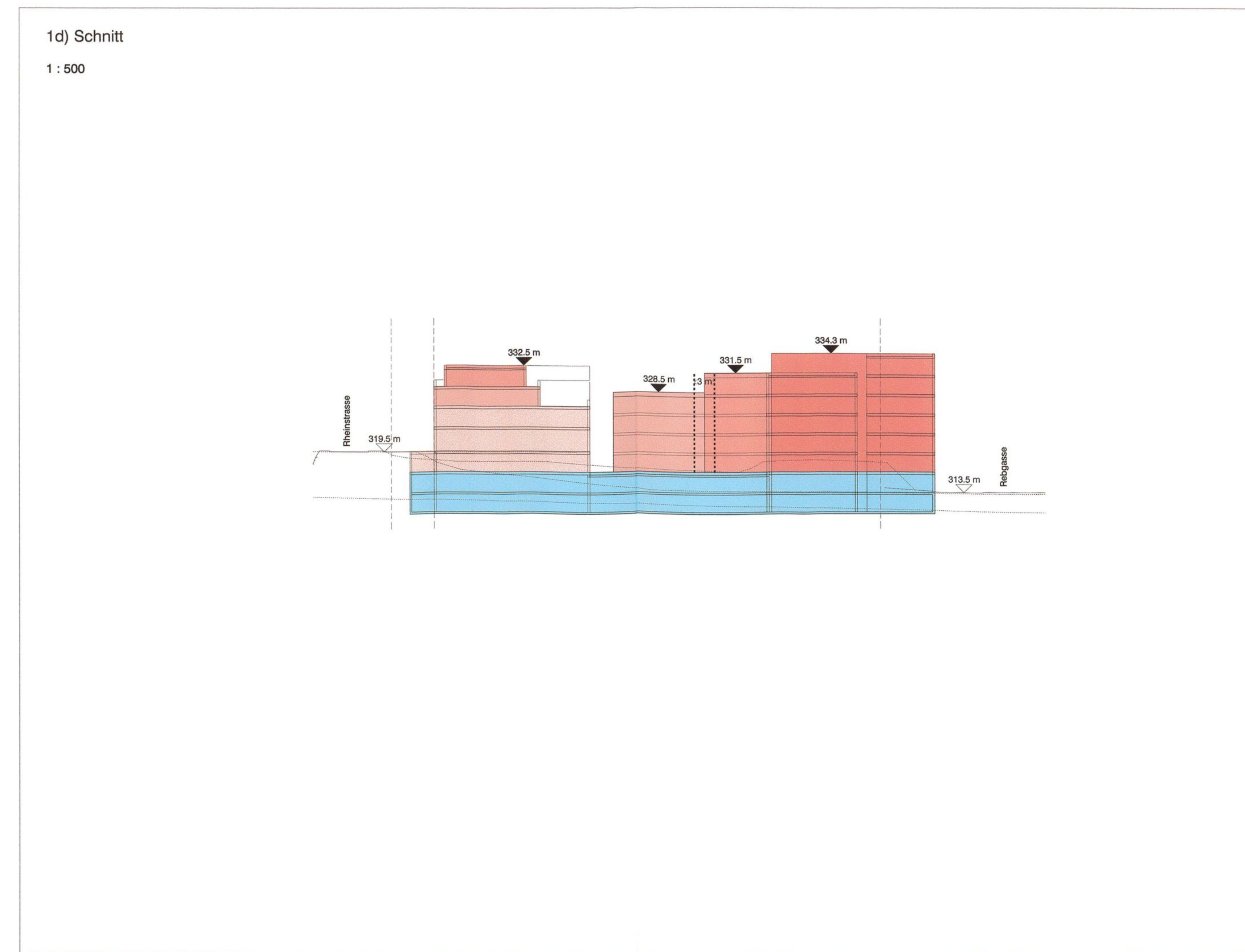
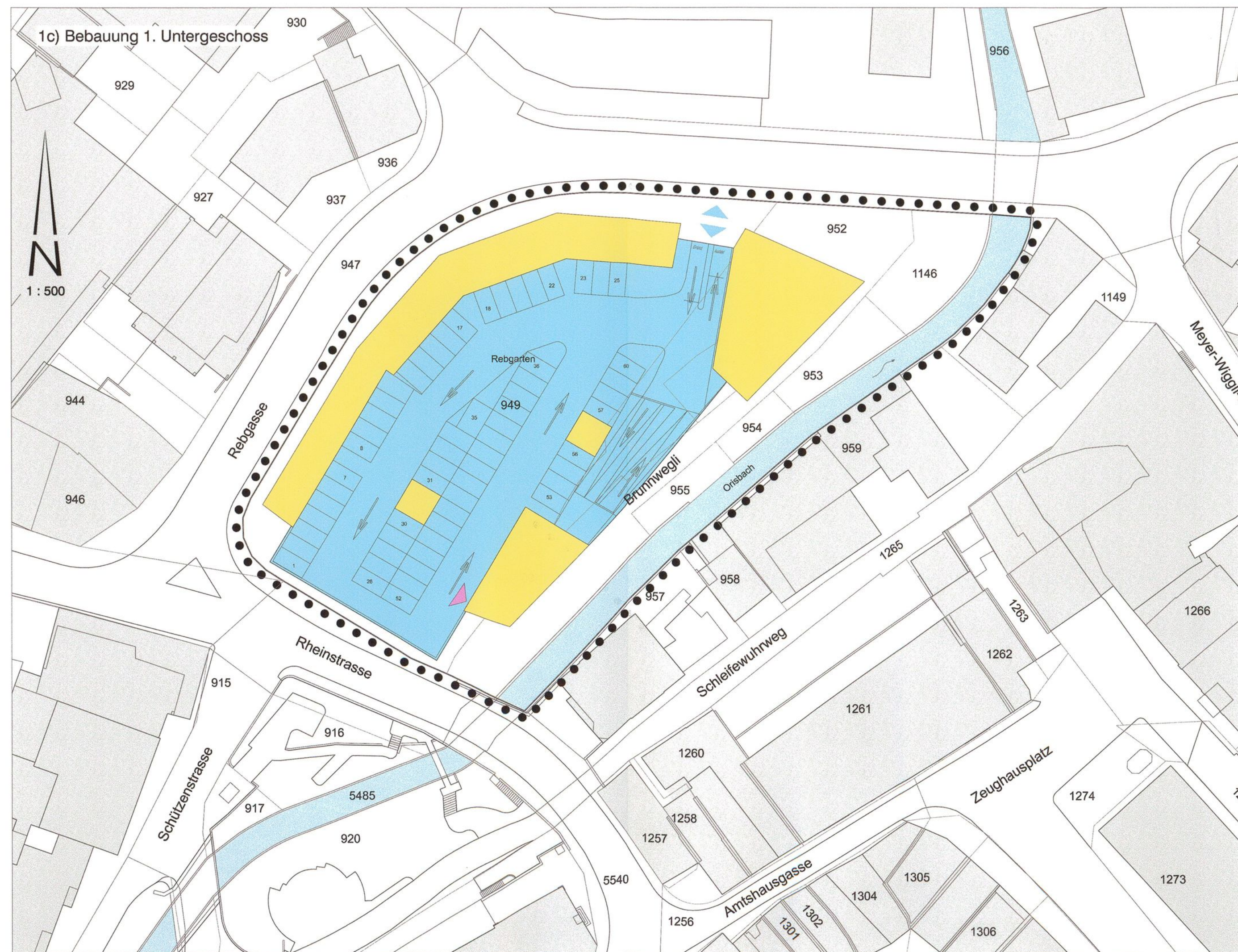
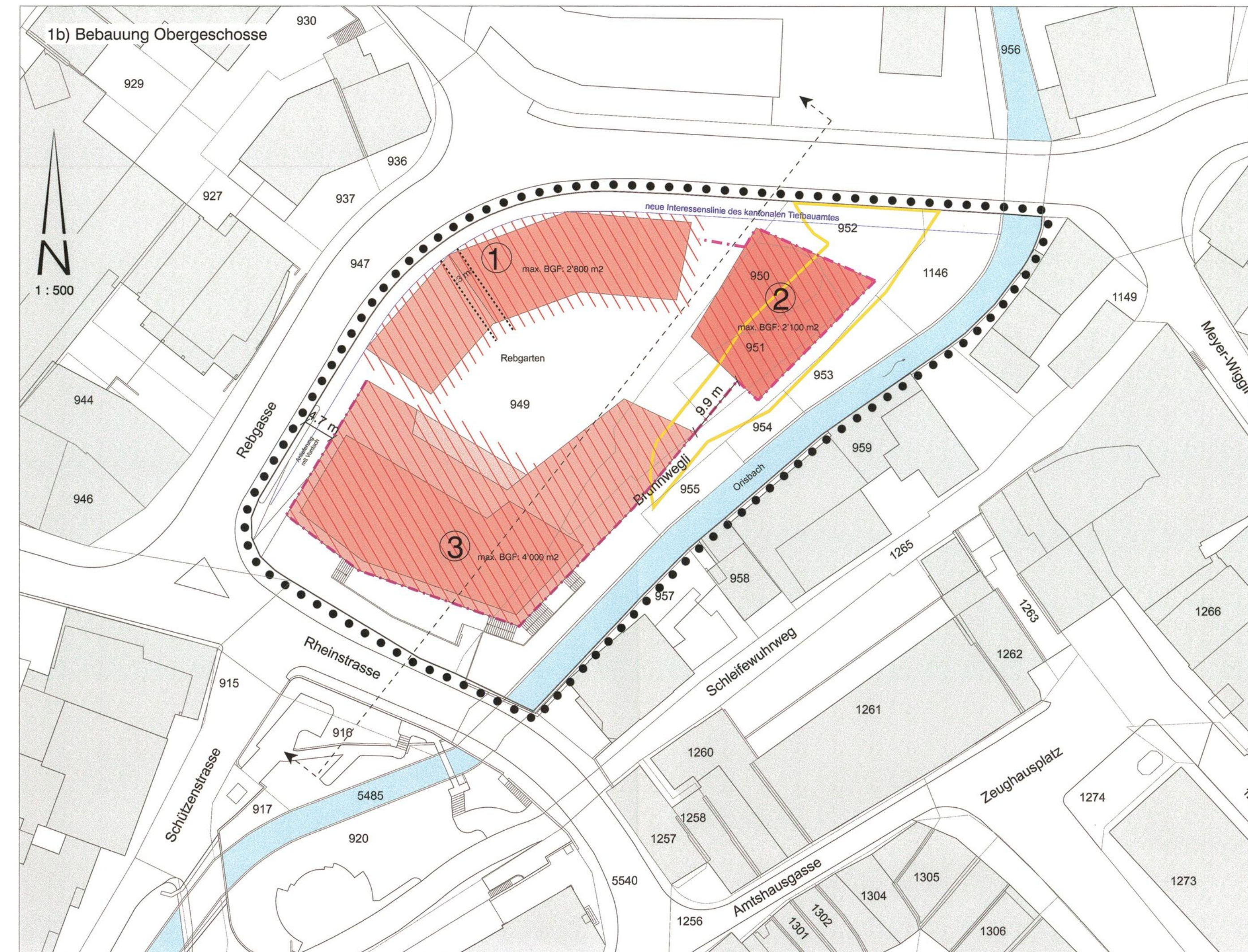
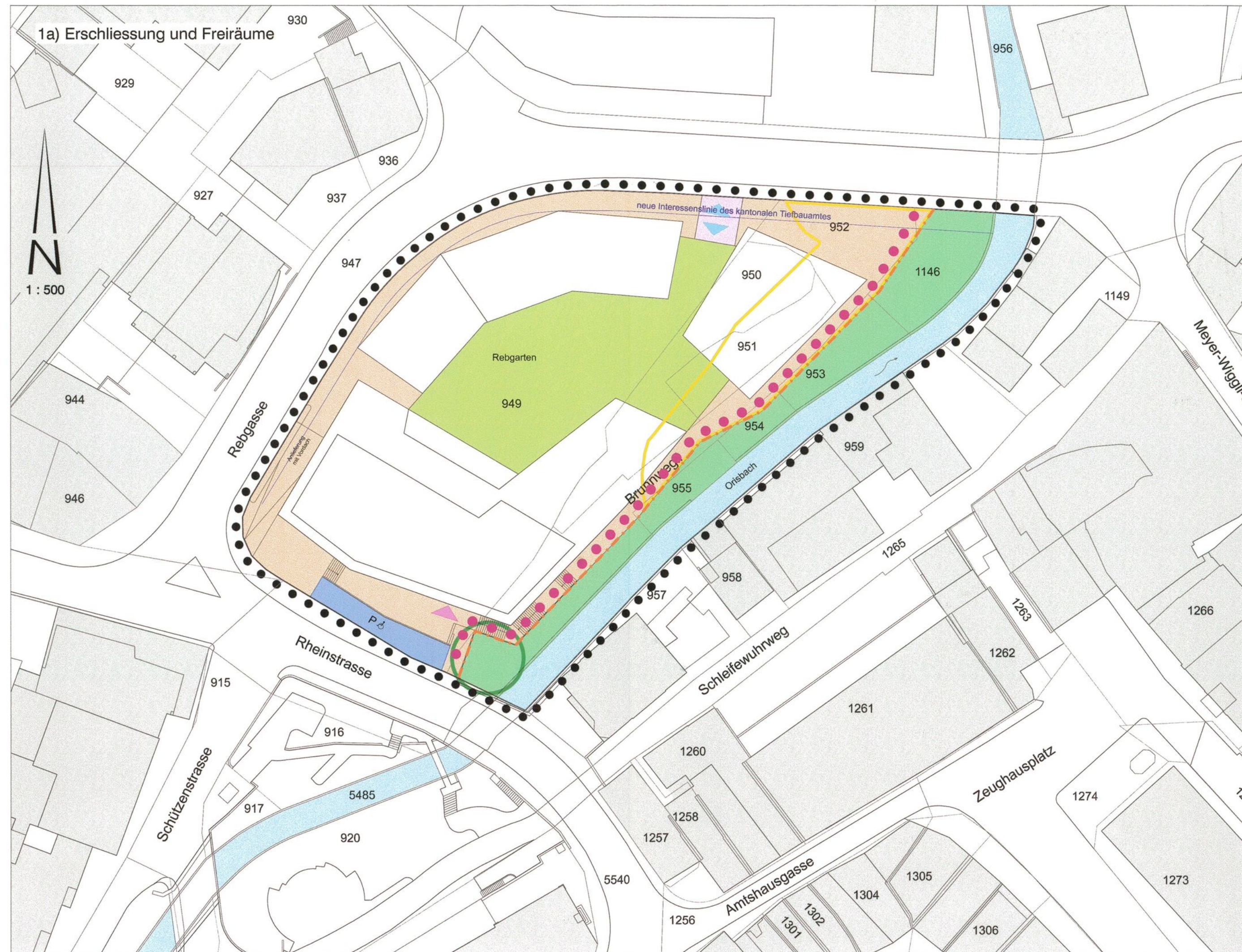
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 0838 vom 07. Juni 2016
Publication des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 30.06.2016
Der Landschaftsplan:
Peter Vutter

orientierender Inhalt

- Gebäude im Perimeter
- Bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
- Orieibach
- Neue Keller
- Neue Einstellhalle
- Bestehende Höhenkote (in m über Meeresniveau)
- Schnittlinie

LIES 2263 08 08.04.2016 PS

RAUMPLANUNG
HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 16/ 0



Stadt Liestal
Quartierplanung Rebgarten

Quartierplanreglement
regierungsrechtliche Genehmigung
November 2008

LIES 2099 4. November 2008 BM

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	ERLASS.....	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
8	VER- UND ENTSORGUNG	8
9	LÄRMSCHUTZ	9
10	REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG.....	9
11	EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG	10
12	AUSNAHMEN	11
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11

1 ERLASS

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Rebgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1a Erschliessung und Freiräume 1 : 500
- Plan Nr. 1b Bebauung Obergeschosse 1 : 500
- Plan Nr. 1c Bebauung Untergeschosse 1 : 500
- Plan Nr. 1d Schnitt 1 : 500
- Plan Nr. 2 Fassaden 1 : 500
- Modell 1 : 500

Verbindlichkeit

2 Die Pläne 1a–d sind grundeigentumsverbindlich. Plan Nr. 2 „Fassaden“ und das Modell haben richtungsweisenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan Rebgarten 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 folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der Lage am Eingang der Altstadt
 - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage
 - Erstellung und Betrieb einer Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen, welche direkt ans Stedtl angebundene sind.
 - Schaffung ansprechender städtischer Aussenräume mit Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Rheinstrasse und des Orisbaches
 - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft sowie der Umwelt
 - ökologische Aufwertung des Orisbaches
 - behinderten- und altersgerechtes Wohnen ermöglichen

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Geltungsbereich</i> | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. |
| <i>Inhalt</i> | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere <ul style="list-style-type: none">• 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 die Benützung der Freiflächen• die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes• die Erschliessung und Parkierung• die Realisierung der Überbauung• Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze• Ver- und Entsorgung |

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1a bis d enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen daraus hervor. |
| <i>Anordnung</i> | 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen. |
| <i>Baulinien</i> | 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 f. RBG. Rücksprünge und das Rückversetzen von der Baulinie müssen gemäss Ziffer 11 bewilligt werden. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 1d massgebend. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen. |
| <i>Dachform</i> | 5 Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 besonders zu achten. |

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen (wenig störende Betriebe wie Verkaufsgeschäfte, Dienstleister, Büros, Banken, Restaurationsbetriebe etc.) zulässig. Ausserdem ist die Nutzung einer privaten und öffentlichen Einstellhalle zulässig.
<i>Nutzungsmaass</i>	2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1b enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'900 m ² . Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.
<i>Nutzungsfrei</i>	3 Nicht zur BGF zählen: • Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen • die Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen • den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc. • offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m² pro Wohneinheit bei vorbestandenden Bauten • Keller, Bastelräume und Waschküchen • Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume etc.) • Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen • Dachvorsprünge und Vordächer • offene Aussentreppen • offene und überdeckte Veloabstellplätze • dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile • Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden
<i>Besitzstand</i>	4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer überschritten ist.
<i>Nutzungsverlagerungen</i>	5 Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind von einem Baubereich in ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.
<i>Attikageschoss</i>	6 Das Attikageschoss ist mindestens 0.8 m und durchschnittlich mindestens 1.5 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen.

- behindertengerechte Bauweise 7 Die Bauten sind so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 1a ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- konzeptioneller Umgebungsplan 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem konzeptionellen Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die konzeptionelle Lage von Wegen und Plätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und die externe Parkhauser-schliessung für Fussgänger.
siehe Erwägungen RRB
- Bemusterung und Materialisierung 3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
siehe Erwägungen RRB
- Kleinbauten 4 ~~Kleinbauten bis 12 m² im Innenhof können vom Stadtrat bewilligt werden.~~
siehe Erwägungen RRB
- Gestaltungskonzept 5 Für die öffentlich zugänglichen Freiräume ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zusammen mit der Stadt ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dieses muss vom Stadtrat genehmigt werden. Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten.
siehe Erwägungen RRB
- Aufwertung Rheinstrasse 6 Für die Begegnungszone Rheinstrasse ist im Gestaltungskonzept eine verkehrsberuhigende, attraktive Gesamtgestaltung festzulegen, welche die privaten und öffentlichen Flächen umfasst.
siehe Erwägungen RRB
- Revitalisierung Orisbach 7 Gleichzeitig mit der Realisierung der Quartierplanüberbauung revitalisiert der Kanton das Bachbett des Orisbaches. Dies ist im Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.
siehe Erwägungen RRB
- geschützter Baum 8 Der bestehende Baum ist geschützt und zu erhalten. Eine allfällige Ersatzpflanzung hat mit einem gleichwertigen Baum zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.
siehe Erwägungen RRB

<i>privater Hof</i>	9 Die Nutzung des Innenhofs steht den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der Quartierüberbauung offen. Die Nutzung des Hofes muss dauernd gesichert und als Spielfläche für Kinder geeignet sein.
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	10 Die Erstellung der privaten Frei- und Grünräume erfolgt durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Bereiche erfolgt durch die Stadt.
<i>Dachflächen</i>	11 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Bei der Detailplanung der Flachdachbegrünung ist aufzuzeigen, dass eine Saadmischung mit einheimischen Pflanzenarten und natürliches, nicht ausgeebnetes Substrat verwendet wird.
<i>Meteorwasser</i>	12 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Lage</i>	1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind die Teilpläne Nr. 1a und c 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 dem Anhang 11/1 zur RBV. Eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
<i>zusätzliche Parkplätze</i>	3 Zusätzlich zu den Stammparkplätzen können weitere zu vermietende Parkplätze erstellt werden.
<i>öffentliche Parkplätze</i>	4 Es werden ca. 85 öffentliche Parkplätze – das entspricht der Hälfte aller unterirdischen Parkplätze – erstellt.
<i>oberirdische Parkplätze</i>	5 Die oberirdischen Parkplätze dürfen vermietet oder individuell zugeordnet werden. Sie sind als Kundenparkplätze zu bezeichnen und zu verwenden. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- | | |
|---|--|
| <i>Ver- und Entsorgungskonzept
Wasser und
Abwasser</i> | <p>1 Die Entwässerung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und 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 Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt koordiniert werden. Es unterliegt der Genehmigung des Stadtrates und ist Voraussetzung für die Baubewilligung.</p> |
| <i>Abfallentsorgung</i> | <p>2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.</p> |
| <i>Energiestandard</i> | <p>3 Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.</p> |
| <i>Energiekonzept</i> | <p>4 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität) • rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.) |
| <i>Varianten</i> | <p>5 Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiebedarf/Energieproduktion, • Umweltbelastung <p>in einem Vergleich darzustellen.</p> |
| <i>Koordination</i> | <p>6 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.</p> |
| <i>Sonnenenergie</i>
<i>Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
siehe Erwägungen RRR</i> | <p>7 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie müssen vom Stadtrat bewilligt werden und dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 besonders zu achten.</p> |

9 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

10 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- | | |
|---|---|
| <i>Parzellierung</i> | 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung
(provisorische
Formulierung)</i> | 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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 einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. Die Funktionsfähigkeit gemeinsam oder öffentlich verwendeter Einrichtungen ist zu gewährleisten. |
| <i>Quartierplanvertrag</i> | 3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen. |

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- Verteilung der Kosten für Planung und Ausführung der Begegnungszone Rheinstrasse
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

11 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. Zusätzlich können externe Fachleute beratend beigezogen werden.
- Findet keine Einigung statt, entscheidet der Stadtrat.

Mitspracherecht der
Stadt

- 2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenden 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 ~~mit Aussenwirkung sowie Zweckänderungen~~ erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist der Stadtrat.

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

12 AUSNAHMEN

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften 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 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. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung QP</i> | 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. Bei einer Aufhebung der Quartierplanung treten wieder die vorbestandenen Vorschriften gemäss den Teil-
zonenvorschriften Zentrum (RRB Nr. 152 vom 29. Januar 2002) in
Kraft. |

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Stadtrates: 27. November 2007

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: 21. Mai 2008

Die Stadtpräsidentin

Referendumsfrist: 20. Juni 2008

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2008

Der Stadtverwalter a.i.

im „Liestal aktuell“ vom 1. Juli 2008

Planaufgabe: 1. bis 30. Juli 2008

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1810 vom 21. Dez. 2010

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 31 vom 23. 12. 10

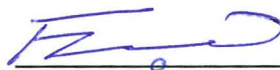
Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erklären sich mit diesen Quartierplanvorschriften einverstanden.

für die Rebhaus AG, Liestal

Liestal, 20. 11. 2008

Ort, Datum



Unterschrift

für die Stadt Liestal

R. Gymer C. Cl. L.

Ort, Datum

27. 7. 09

Unterschrift

für den Kanton Baselland, Amt für Liegenschaftsverkehr, Liestal

Liestal, 19. 12. 08

Ort, Datum

AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR
Dienststellenleiter-Stv.:

AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG
Der Abteilungsleiter:

Unterschrift



Stadt Liestal
Quartierplanung Rebgarten
Mutation

Quartierplanreglement

Genehmigung



INHALT

1	ERLASS.....	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	NATURGEFAHREN	6
7	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	7
8	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
9	VER- UND ENTSORGUNG	9
10	LÄRMSCHUTZ	10
11	REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG.....	10
12	EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG	11
13	AUSNAHMEN	11
14	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

Nur die grau hinterlegten Textteile sind Bestandteil der Mutation und somit Gegenstand der Beschlussfassung.

Text Inhalt wird aus Reglement gestrichen

Text Inhalt wird neu ins Reglement eingefügt

Davon ausgenommen sind die Nummerierungen der Abschnitte und Absätze, die sich selbstredend anpassen.

1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Rebgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

• Plan Nr. 1a	Erschliessung und Freiräume	1 : 500
• Plan Nr. 1b	Bebauung Obergeschosse	1 : 500
• Plan Nr. 1c	Bebauung 1. Untergeschosse	1 : 500
• Plan Nr. 1d	Schnitt	1 : 500
• Plan Nr. 2	Fassaden	1 : 500
• Modell		1 : 500

Verbindlichkeit

- 2 Die Pläne 1a–d sind grundeigentumsverbindlich. ~~Plan Nr. 2 „Fassaden“ und das Modell haben richtungsweisenden Charakter. Das Modell hat richtungsweisenden Charakter.~~

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- 1 Der Quartierplan Rebgarten 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 folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der Lage am Eingang der Altstadt
 - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage
 - Erstellung und Betrieb einer Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen, welche direkt ans Stedtl angebundene sind.
 - Schaffung ansprechender städtischer Aussenräume mit Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Rheinstrasse und des Orisbaches
 - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft sowie der Umwelt
 - ökologische Aufwertung des Orisbaches
 - behinderten- und altersgerechtes Wohnen sowie Pflegeplätze ermöglichen

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Geltungsbereich</i> | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. |
| <i>Inhalt</i> | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere <ul style="list-style-type: none">• 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 die Benützung der Freiflächen• die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes• die Erschliessung und Parkierung• die Realisierung der Überbauung• Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze• Ver- und Entsorgung |

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1a bis d enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen daraus hervor. |
| <i>Anordnung</i> | 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen. |
| <i>Baulinien</i> | 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 f. RBG. Rücksprünge und das Rückversetzen von der Baulinie müssen gemäss Ziffer 12 bewilligt werden. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 1d massgebend. Dabei kann die im Teilplan eingezeichnete Gebäudeabstufung bis zu 3.0 m variieren. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen. |
| <i>Dachform</i> | 5 Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 12 besonders zu achten. |

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart	1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen (wenig störende Betriebe wie Verkaufsgeschäfte, Dienstleister, Büros, Banken, Restaurationsbetriebe etc.), Alterswohnungen sowie Pflegeplätze zulässig. Ausserdem ist die Nutzung einer privaten und öffentlichen Einstellhalle zulässig.
Nutzungsmass	2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1b enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'900 m ² . Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.
Nutzungsfrei	3 Nicht zur BGF zählen: • Unbewohnte Klein- und Nebenbauten • Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen • die Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen • den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc. • offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m² pro Wohneinheit bei vorbestehenden Bauten • Keller, Lager, Garderoben, Bastelräume und Waschküchen • Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume, Schächte etc.) • Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen • Dachvorsprünge und Vordächer • offene Aussentreppen • offene und überdeckte Veloabstellplätze • dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile • Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden
Besitzstand	4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer überschritten ist.
Nutzungsverlagerungen	5 Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind von einem Baubereich in einen anderen möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.
Klein- und Nebenbauten	6 Unbewohnte Klein- und Nebenbauten sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen innerhalb des privaten Frei-

raums sowie der privaten Grünfläche über der Einstellhalle möglich. Sie dürfen maximal 5% der jeweiligen Fläche betragen.

- Attikageschoss 7 Das Attikageschoss ist mindestens 0.8 m und durchschnittlich mindestens 1.5 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen.
- behindertengerechte Bauweise 8 Die Bauten sind so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

6 NATURGEFAHREN

- Gefahrenzone Überschwemmung 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.

- Objektschutzmassnahmen 2 Als Objektschutzmassnahmen gelten unter anderem Abdichtungen, wie an der Gebäudehülle installierte Objektschutzmassnahmen (Klappschott etc.), oder Abschirmungen, wie vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.). Die geplante Objektschutzmassnahme und ihre Wirksamkeit sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- Gebäudeteile und -hüllen unterhalb Hochwasserkote 3 Sofern keine vorgelagerten Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.) erfolgen, sind unterhalb der massgebenden Hochwasserkote Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

- Hochwasserkoten 4 Die massgebenden Hochwasserkoten für die Baubereiche betragen:
Baubereich 2: 313.56 m.ü.M.
Baubereich 3: 313.91 m.ü.M.

Sofern vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (Mauern, Dämme etc.) den Abflussquerschnitt begrenzen, sind die dafür massgebenden Hochwasserkoten im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und nachzuweisen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | |
|--|---|
| Gestaltung | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 1a ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. |
| konzeptioneller
Umgebungsplan
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem konzeptionellen Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die konzeptionelle Lage von Wegen und Plätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und die externe Parkhauser-schliessung für Fussgänger. |
| Bemusterung und
Materialisierung
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungs-behörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begon-nen werden, wenn die Zustimmung vorliegt. |
| Kleinbauten
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 4 Kleinbauten bis 12 m ² im Innenhof können vom Stadtrat bewilligt wer-den. |
| Gestaltungskonzept
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 5 Für die öffentlich zugänglichen Freiräume ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zusammen mit der Stadt ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dieses muss vom Stadtrat genehmigt werden. Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten. |
| Aufwertung
Rheinstrasse
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 6 Für die Begegnungszone Rheinstrasse ist im Gestaltungskonzept eine verkehrsberuhigende, attraktive Gesamtgestaltung festzulegen, welche die privaten und öffentlichen Flächen umfasst. |
| Revitalisierung
Orisbach
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 7 Gleichzeitig mit der Realisierung der Quartierplanüberbauung revitalisiert der Kanton das Bachbett des Orisbaches. Dies ist im Gestaltungs-konzept zu berücksichtigen. |
| Uferschutzzone

<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 8 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Uferschutzzone zur Erholung muss naturverträglich stattfinden. Es sind nur standortge-bundene Bauten und Anlagen zulässig. |
| geschützter Baum
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 9 Der bestehende Baum ist geschützt und zu erhalten. Eine allfällige Er-satzpflanzung hat mit einem gleichwertigen Baum zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden. |

privater Hof	10 Die Nutzung des Innenhofs steht den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der Quartierüberbauung offen. Die Nutzung des Hofes muss dauernd gesichert und als Spielfläche für Kinder geeignet sein.
Erstellung und Unterhalt	11 Die Erstellung der privaten Frei- und Grünräume erfolgt durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Bereiche erfolgt durch die Stadt.
Dachflächen	12 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Bei der Detailplanung der Flachdachbegrünung ist aufzuzeigen, dass eine Saatmischung mit einheimischen Pflanzenarten und natürliches, nicht ausgebeutetes Substrat verwendet wird.
Meteorwasser	13 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage	1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind die Teilpläne Nr. 1a und c massgebend.
Parkplatzberechnung	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 dem Anhang 11/1 zur RBV. Eine Vermietung der privaten unterirdischen Abstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Eine öffentliche Nutzung der privaten unterirdischen Parkplätze durch Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
Reduktionsfaktor für Alterswohnungen	3 Bei nachgewiesenen Alterswohnungen kann bei der Anzahl Parkplätze für Personenwagen ein Reduktionsfaktor für Alterswohnungen von 0.4 auf die Stammparkplätze angewendet werden. Entsprechend reduziert sich der Grundbedarf an Velo/Mofa-Abstellplätzen.
Zusätzliche Parkplätze	4 Zusätzlich zu den Stammparkplätzen können weitere zu vermietende Parkplätze erstellt werden.
Öffentliche Parkplätze	5 Es werden ca. 85 öffentliche Parkplätze — das entspricht der Hälfte aller unterirdischen Parkplätze — erstellt. Es sollen nach Möglichkeit öffentliche Parkplätze vorgesehen werden.

Oberirdische
Parkplätze

- 6 Innerhalb des Bereiches für oberirdische Parkplätze gemäss Quartierplan Nr. 1a sind 3 Besucher-IV-Parkplätze zu erstellen und als solche auszuweisen. Sie dürfen nicht anderweitig vermietet werden. ~~Die oberirdischen Parkplätze dürfen vermietet oder individuell zugeordnet werden. Sie sind als Kundenparkplätze zu bezeichnen und zu verwenden. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.~~

9 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungskonzept
Wasser und
Abwasser

- 1 Die Entwässerung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und 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 Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt koordiniert werden. Es unterliegt der Genehmigung des Stadtrates und ist Voraussetzung für die Baubewilligung.

Abfallentsorgung

- 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

Energiestandard

- 3 Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Energiekonzept

- 4 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.)

Varianten

- 5 Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich
- Energiebedarf/Energieproduktion,
 - Umweltbelastung
- in einem Vergleich darzustellen.

Koordination

- 6 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

Sonnenenergie
~~siehe Erwägungen RRB~~

- 7 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie ~~müssen vom Stadtrat bewilligt werden und~~ dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 12 besonders zu achten.

10 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- | | |
|---|---|
| <i>Parzellierung</i> | 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung
(provisorische
Formulierung)</i> | 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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 einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. Die Funktionsfähigkeit gemeinsam oder öffentlich verwendeter Einrichtungen ist zu gewährleisten. |
| <i>Quartierplanvertrag</i> | 3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen. |

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- Verteilung der Kosten für Planung und Ausführung der Begegnungszone Rheinstrasse
- Preisgestaltung der Gebühren der öffentlichen Parkplätze

- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

12 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

Städtebauliche
Einpassung

siehe Erwägungen RRB

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:

- Positiver Entscheid zu den Gestaltungsabsichten durch 6 Personen, welche je zur Hälfte von der Bauherrschaft (Eigentümer, Baurechtnehmer) und vom Stadtrat ernannt werden. Zusätzlich können externe Fachleute beratend beigezogen werden.
- Findet keine Einigung statt, entscheidet der Stadtrat.

Mitspracherecht der
Stadt

2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenden 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

siehe Erwägungen RRB

3 Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen mit Aussenwirkung sowie Zweckänderungen erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist der Stadtrat.

13 AUSNAHMEN

Abweichungen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Bedingungen

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 bleibt vorbehalten.

grössere
Abweichungen

- 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 von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.

Umsetzung

- 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

- 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Aufhebung QP

- 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. Bei einer Aufhebung der Quartierplanung treten wieder die vorbestehenden Vorschriften gemäss den Teilzonenvorschriften Zentrum (RRB Nr. 152 vom 20. Januar 2002) in Kraft.

siehe Erwägungen RRB

BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Stadtrates: 24.11.2015

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: 27.01.2016

Der Stadtpräsident

Referendumsfrist: 29.02.2016

Urnenabstimmung: keine



Lukas Ott

Publikation der Planauflage:

im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.02.2016

im „Liestal aktuell“ vom 04.02.2016

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

Planauflage: 04.02.2016 bis 04.03.2016

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

Der Landschreiber

genehmigt

mit Beschluss Nr. 238 vom 07. Juni 2016

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 23 vom 9.6.2016



Peter Vetter

