

Quartierplan Mühlematt

Situationsplan / Schnittplan 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Stadtrates:
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 15
Planaufgabe:

16. Oktober 2012
20. März 2013
bis 22. April 2013
vom 11. April 2013
4. April 2013 - 3. Mai 2013

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott
Benedikt Minzer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 05 vom 12. April 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.2015

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:

Peter Vutter
OTTO + PARTNER
Kanton Basel-Landschaft
Planungsamt für Raumplanung

Verbindlicher Planinhalt

- exakte Festlegungen
- Perimeter Quartierplan "Mühlematt"
 - Baubereich
 - Baubereich projiziert (Schnittplan)
 - Baubereich für Erweiterungsbauten
 - Schützenswertes Gebäude Mühlemattstrasse 10 (Werkgebäude)
 - Schützenswertes Gebäude Mühlemattstrasse 4 (Dieselmotorgebäude)
 - maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
 - Freifläche EBL-Areal (Ost)
 - Freifläche Areal West
 - Bereich für Uferschutz
 - zu erhaltender Hochwasserschutz
- Konzeptionelle Festlegungen
- Grünraum (ökologische Vernetzung, Strassenraumgestaltung etc.)
 - Bereich Erweiterung Gewässerraum
 - öffentliche Fusswegverbindung
 - Hauptzugänge Parkhaus / wichtige Gebäudezugänge
 - Areal-Erschliessungen
 - Bestehende Areal-Erschliessungen
 - Bereich für Veloabstellplätze

Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- bestehende Baute
- Gebäudeabbruch
- öffentliche Erschliessungsflächen
- öffentliche Fussgänger Verbindung (Wanderweg / Fussweg)
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- rechtskräftige Gewässerbaulinie
- Schnittlinie
- bestehender Terrainverlauf
- bestehender Hochwasserschutz (Betonmauer)
- Zirkhöhe Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)

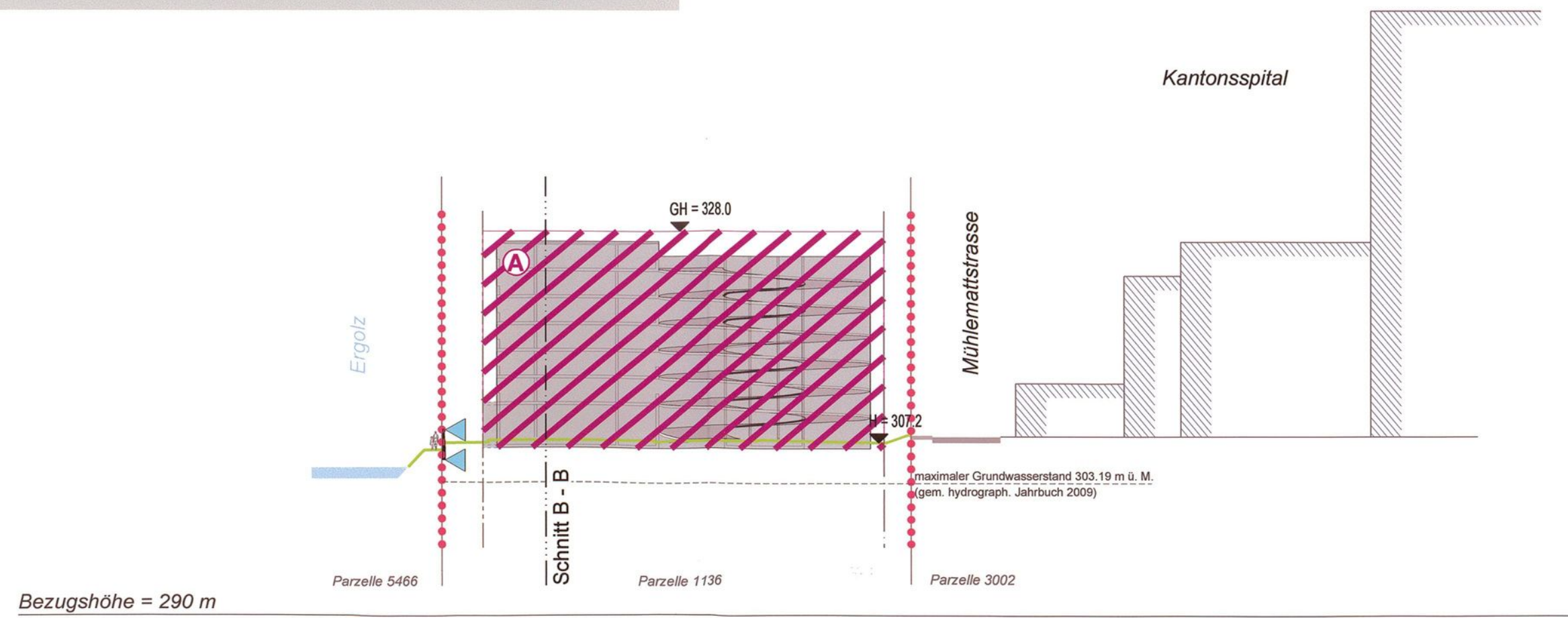
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Schnittplan: Gebäude- und Terrainprofil



Schnitt A - A



Schnitt B - B





RESERVEEXEMPLAR

40/ QR/ 24/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Mühlematt

REGIERUNGSRÄTLICHE GENEHMIGUNG

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend 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 Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Mühlematt**, bestehend aus:

- dem Quartierplan "Mühlematt" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- dem Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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 Mühlematt.

Die Bebauungsstudie Mühlematt wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

Bearbeitung:



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

Otto + Partner
Planung Architektur Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22
CH - 4410 Liestal
Tel. +41 61 927 97 77; Fax. +41 61 927 97 77

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Verbindlichkeit	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Ausseraumes	7
§ 7 Erschliessung und Parkierung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung	9
§ 9 Lärmschutz / Hochwasserschutz	10
§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	11
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	12
§ 12 Schlussbestimmungen	13
Beschlüsse	14

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Mühlematt**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- dem Quartierplan "Mühlematt" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- dem Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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 Mühlematt.

Die Bebauungsstudie Mühlematt wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Mühlematt" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle und umweltgerechte Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiet "Gasstrasse - Kantonalbank".

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:
 - Nutzung des Flächenpotentials auf dem EBL-Areal im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
 - Konzentration der Parkplätze im Parkhaus anstelle grossflächig verteilter Parkierungsflächen
 - qualitätsvolle Bebauung unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten der EBL
 - Anbieten von Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95
 - Ermöglichen von zusätzlichen Nutzflächen für Spital (Sanität) und EBL zur Stärkung und Weiterentwicklung deren Standorte in Liestal
 - Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit dem Gewässerschutz sowie der Aussenraumaufwertung

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Mühlematt", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsstudie von Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG).

Mit der Quartierplanung sind die Aussagen und Massnahmen vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal zu berücksichtigen.

§ 2 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters Quartierplan "Mühlematt". Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Verbindlichkeit der Planinhalte

- ² Es werden folgende grundeigentümerverbindliche Planinhalte gemäss der Legende im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500) unterschieden:
- "Exakte Festlegungen" werden lagegenau und exakt bestimmt.
 - "Konzeptionelle Festlegungen" sind grundeigentümerverbindlich, jedoch wird keine exakte Lage definiert. Sie zeigen die konzeptionelle Funktionalität auf, welche im Umgebungsplan definitiv zu sichern ist.

siehe Erwägungen RRB

z.B.: Im Quartierplan wird eine öffentliche Fusswegverbindung konzeptionell festgelegt. Damit wird ausgesagt, dass zwischen Ergolzufur und Mühlemattstrasse eine Fussgänger Verbindung erstellt werden muss. Im Umgebungsplan ist diese verbindlich umzusetzen, deren Lage kann jedoch gemäss optimaler Projektausführung definiert werden. Mit dieser Unterscheidung wird die für die Quartierplanung notwendige Flexibilität gewährt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
- Bestehende Bauten 1 bis 6 sowie Baubereiche B und C**
Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss § 22 RBG
- Baubereich A**
Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss § 22 RBG und explizit Parkierung

Mögliche Nutzungen Baubereich A sind z.B.:

Lager, Werkareal, Parkierung, Büro, Aufenthaltsräume, Schulungsräume etc.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände, Überdachungen u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude ermittelt. Davon ausgenommen sind die PW-Parkplätze (ohne Sanitätsfahrzeuge) im Baubereich A, deren bauliche Nutzung durch die maximale Parkplatzzahl festgelegt wird (vgl. § 7 Abs. 3). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen sowie die Parkierungsflächen der Sanitätsfahrzeuge. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Bruttogeschossflächen-Definition sinngemäss § 49 Abs. 2 RBV.

Für die Flächen der Parkierungsnutzung im Baubereich A werden nicht die max. BGF sondern die max. Anzahl Parkplätze für PWs festgelegt. Für die übrigen Nutzungen (Lager, Sanität und Sanitätsfahrzeuge etc.) gilt jedoch die max. BGF

Nicht zur BGF wird gerechnet:

- ² Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
- Kellerräume im Untergeschoss
 - Lager im Untergeschoss inkl. der zugehörigen Erschliessungsanlagen (Lift/Treppen, Gänge etc.)
 - unterirdische Parkierungsanlagen
 - Erschliessungsanlagen der Einstellhalle und des Parkhauses (z.B. 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 sofern sie nicht der Allgemeinerschliessung dienen.
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Aussentreppe
 - offene und überdeckte Veloabstellplätze

Bruttogeschossfläche

- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich resp. bestehende Baute beträgt:

Baubereich / best. Baute	Zulässige BGF
Baubereich A (Parkhaus)	1'990 m ² (exkl. Parking PW)
Baubereich B	2'040 m ²
Baubereich C	1'070 m ²
Total BGF Baubereiche A bis C	Maximalwert 5'100 m²
Best. Bauten 1 bis 6	BGF bestehend +1'000 m ² BGF

Für die Parkierungsnutzung der PW's im Baubereich A wird keine max. BGF sondern eine max. Anzahl Parkplätze festgelegt (vgl. § 7 Abs. 3).

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF projektierte Gebäude gem. Architekturprojekt

(Stand: Nov. '10)

4'938 m²

davon: BGF Baubereich A (ohne Parking) 1'924 m²

BGF Baubereich B 1'976 m²

BGF Baubereich C 1'038 m²

BGF Reserve ca. + 3.3 %

+ 162 m²

max. BGF Baubereiche A bis C
(ohne Flächen zur PW-Parkierung)

5'100 m²

Nutzungstransporte

- ⁴ Für die Baubereiche A bis C wird je eine Bruttogeschossfläche festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Baubereiche A bis C

- ² Die Baubereiche A bis C im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage der Gebäude. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung innerhalb der Baubereiche frei.

Mit der Flexibilität der Baukörper innerhalb Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.

Überragen der Baubereiche

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile dürfen als Anbauten an die Hauptbauten 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 Baugesuchverfahren (z.B. überdeckte Veloabstellplätze etc.).

Bestehende Bauten / Baubereiche für Erweiterungsbauten

- ⁴ Bauliche Massnahmen und Erweiterungen in Form von Erweiterungsbauten der bestehenden Bauten im Sinne von § 4 Abs. 3 sind innerhalb der Baubereiche für Erweiterungsbauten möglich, sofern sie in das Gesamtkonzept integriert werden.

Schützenswertes Gebäude Mühlemattstrasse 10 (Werkgebäude)

⁵ Schützenswert ist das äussere Erscheinungsbild, insbesondere ist die dreiteilige Gliederung des ehemaligen Werkgebäudes in einen Mittelteil und zwei Kopfbauten, welche sich durch deren Höhe und Form kennzeichnen, beizubehalten. Die Rundbogenfenster, Blendarkaden und das zentrale Portal sind zu erhalten. Der Stadtrat kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geringfügige Eingriffe im äusseren Erscheinungsbild beantragen.

Gestützt auf das BIB

Schützenswertes Gebäude Mühlemattstrasse 4 (Dieselmotorgebäude)

⁶ Die prägenden Elemente des äusseren Erscheinungsbildes des ehemaligen Dieselmotorgebäudes sind zu erhalten. Diese beinhalten die blockhafte, dreiaxige Gebäudeform mit Flachdach und Glasoblicht sowie die zeittypischen Stilelemente. Bauliche Veränderungen sind möglich. Bauliche Änderungen der Substanz oder Konstruktion kann der Stadtrat unter Würdigung der betrieblichen Funktionalität des Gebäudes im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beantragen.

Gestützt auf das BIB

Bestehende Baute Nr. 1

⁷ Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und der Strassenverhältnisse kann die bestehende Baute Nr. 1 abgebrochen werden.

Nebenbauten

⁸ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden.
b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 400 m² nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

⁹ Unterirdische Bauten dürfen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie dürfen nach Aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Vorbehalten sind Vereinbarungen im QP-Vertrag.

Der Bau von unterirdischen Bauten und Bauteilen hat in Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zu erfolgen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Baugesuchsverfahren sicherzustellen.

Gebäudeprofile

¹⁰ a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe) ist der Quartierplan (Situations- und Schnittplan) massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m überragen. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.
b. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten.

	c. Die Gebäudehöhe der Erweiterungsbauten der bestehenden Bauten wird nicht eingeschränkt, sie ist städtebaulich und architektonisch zu begründen.	Die bestehenden Bauten weisen sehr unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Daher können keine Gebäudehöhen für deren möglichen Erweiterungsbauten festgelegt werden.
Dachform und -Begrünung	¹¹ Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A bis C wird das Flachdach festgelegt. Das Flachdach des Parkhauses ist so auszubilden, dass es über die gesamte Fläche des Dachparkings reicht und keine Stützen an der Fassade aufweist. Es ist in einer feinen Konstruktion auszuführen. In gestalterischer Hinsicht wird somit als Gebäudehöhe des Parkhauses die Oberkante des 6. Geschosses gelesen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Bei Erweiterungsbauten von bestehenden Bauten ist die Dachform städtebaulich und architektonisch zu begründen. Die nicht einer Nutzung zugewiesenen Bereiche der Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Die bestehenden Bauten weisen sehr unterschiedliche Dachformen auf. Daher können keine Dachformen für deren möglichen Erweiterungsbauten festgelegt werden. <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	¹² Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten. Je nach Art des Bauteiles oder der Materialien sind Sichtschutzmassnahmen vorzunehmen.	
Städtebauliche Einpassung	¹³ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, sowie bei späteren umfassenderen Renovationen, hat der Stadtrat ein Mitspracherecht bezüglich Gesamterscheinung der Überbauung.	vgl. auch § 6 des QP-Reglementes
Hindernisfreie Bauweise	¹⁴ Gebäudeerschliessungen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte sowie Zugänge zum Parkhaus, zu Einstellhallen und zu Dienstleistungsbetrieben, Büros etc. rollstuhlgängig zu gestalten. Des Weiteren sind rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen.	Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998 Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".
Renovationen / Ergänzungen an Bauten	¹⁵ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.	

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

siehe Erwägungen RRB

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

*Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)
vgl. Anhang R ZRS*

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RRB

- ² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchungsverfahren für die durch das Bauvorhaben beeinflusste Umgebung der jeweiligen Bauetappe ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen und Höhenkoten (Terrainmodellierung) einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Ausgestaltung des Aussenraumes, die Art der Grün- und Freiflächen, die Art der Bepflanzung, die genaue Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrten zu Parkieranlagen, die Art der Beläge, sowie die Dachgestaltungen und –begrünungen. Weiter berücksichtigt der Umgebungsplan ökologische Massnahmen wie Fassadenbegrünungen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

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

Ökologische Massnahmen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet und sofern sinnvoll in den Umgebungsplan aufgenommen.

Freiflächen EBL-Areal (Ost)

- ³ Die Freiflächen sind gemäss den Nutzungsansprüchen zu gestalten und auszustatten. Im EBL-Areal sind insbesondere Parkierung, Umschlag, Lagerplätze etc. vorzusehen. Auf nicht gewerblich genutzten Flächen sind wo möglich für die Befestigung von Oberflächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Freiflächen Areal West

- ⁴ Die Freiflächen sind gemäss den Nutzungsansprüchen nach einem einheitlichen Aussenraumkonzept zu gestalten und auszustatten. Im Areal West sind insbesondere die Erweiterung des Gewässerraumes mit Hochwasserschutz, Grünflächen, Aufenthaltsflächen, Umschlag und Parkierung vorzusehen. Auf nicht gewerblich genutzten Flächen sind wo möglich für die Befestigung von Oberflächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Das Aussenraumkonzept wird im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuches erstellt.

Grünraum

siehe Erwägungen RRB

- ⁵ Die im Quartierplan konzeptionell als Grünraum eingetragenen Bereiche sind mit standortgerechter und einheimischer Bepflanzung auszugestalten und dauernd zu erhalten.

Bereich Erweiterung
Gewässerraum

⁶ Dieser Bereich ist im Sinne des Gewässerschutzes und der ökologischen Vernetzung so auszubilden, dass ein durch das Gewässer beeinflusster Freiraum entsteht. Eine allfällige Bepflanzung hat mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen. Das Terrain ist im Sinne des Hochwasserschutzes so zu gestalten, dass eine Gefährdung durch Überflutung möglichst verhindert wird, wobei die Schutzwirkung mindestens derjenigen der heute bestehenden Hochwasserschutzmauer entsprechen muss. In nachgewiesenen Fällen können harte Massnahmen zum Hochwasserschutz erstellt werden. Die Fusswegverbindung ist sicherzustellen.

Koordination mit Hochwasserschutzmassnahmen des TBA auf Parzelle 1125 und 3240.

Anteil Grünraum

siehe Erwägungen RRB

⁷ Die im Quartierplan konzeptionell eingetragenen Bereiche "Grünraum" und "Bereich Erweiterung Gewässerraum" müssen eine Fläche von mindestens 10% der gesamthaft neu realisierbaren BGF betragen.

Neu realisierbare BGF:

5'100 m² (Neubauten)

+ 1'000 m² (Erweiterungsbauten/Anbauten) = 6'100 m²

Bereich für Uferschutz

⁸ Der Bereich für Uferschutz dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereiches als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen nicht gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. Es dürfen keine Massnahmen vorgenommen werden, die dem Schutzziel widersprechen. Die Uferbegleitvegetation ist wo notwendig im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten, einheimischen Arten zu ergänzen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

Schutz und Pflegemas-
nahmen

siehe Erwägungen RRB

⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

Erschliessungskonzept

siehe Erwägungen RRB

¹ Die Lage der Areal-Haupterschliessung, der weiteren Areal-Erschliessungen, der Hauptzugänge zum Parkhaus / wichtigen Gebäudezugänge ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

Öffentliche Fusswegverbindung

- ² Die öffentliche Fusswegverbindung ist so zu konzipieren, dass unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 6 Abs. 6 eine attraktive Fusswegverbindung entsteht.

Abstellplätze

- ³ Im Parkhaus des Baubereiches A sind maximal 290 Parkplätze zugelassen, wobei die Parkplätze für Sanitätsfahrzeuge des Spitals nicht unter diese Beschränkung fallen. Die Abstellplätze dürfen nur von Dauermietern genutzt werden.

Im gesamten Quartierplan-Areal ist die Parkplatzzahl auf 460 (inkl. Sanitätsfahrzeuge des Spitals) begrenzt.

Die genaue Zahl der Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge und Velos und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

siehe Erwägungen RRB

Öffentliche Gehrechte

- ⁴ Die im Quartierplan definierte öffentliche Fusswegverbindung ist unentgeltlich grundbuchrechtlich zu sichern.

siehe Erwägungen RRB

Die Anzahl Parkplätze für die Sanitätsfahrzeuge des Spitals werden nicht beschränkt da sie dem Arbeiten (Sanität) dienen. Somit ist die BGF des Baubereiches A für die Dimensionierung der Flächen für die Sanitätsfahrzeuge massgebend.

Detaillierte Parkplatzbilanz: vgl. Planungs- und Begleitbericht / Verkehrsgutachten

Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen durch Grundbuch-Eintrag: QP-Vertragsinhalt (vgl. § 10 Abs. 2 QPR).

§ 8 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 (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

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

Wärmeerzeugung / Energiekonzept

- ² Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik mit folgenden Zielen zu erarbeiten: 1. Minimierung des Energiebedarfs (Wärme, Kälte, und Elektrizität); 2. rationelle Energienutzung und erneuerbare Energie; 3. insbesondere Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

- Sonnenenergie
siehe Erwägungen RRB
- Minergie - Standard
- Abfallbeseitigung
siehe Erwägungen RRB
- Durchleitungsrechte
- ³ Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht. ~~Auf eine gute Einpassung in die Umgebung ist zu achten.~~
- ⁴ Beheizte Räume in Neubauten in den Baubereichen A, B und C sind im Minergie-Standard zu erstellen.

Für unbeheizte Räume sowie Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Gebäude gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- ⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).
- ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

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

§ 9 Lärmschutz / Hochwasserschutz

- Belastungsgrenzwert ES III
- Lärmbelastungsnachweis
- Hochwasserschutz
- Schutz vor Überschwemmungen
siehe Erwägungen RRB
- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.
- ³ In dem als "zu erhaltender Hochwasserschutz" im Quartierplan eingetragenen Bereich muss die bestehende Betonmauer für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes bestehen bleiben, oder eine mindestens gleichwertige Massnahme die heutige Mauer ersetzen.
- ⁴ Die Quartierplanung liegt im Überschwemmungsbereich der Ergolz und des Orisbachs. Zum Schutz vor Überschwemmungen sind entweder Massnahmen im Überschwemmungsbereich oder Massnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

a. Bei Massnahmen im Überschwemmungsbereich ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen, dass diese den Eintritt von Wasser in das Quartierplan-Areal verhindern.

Beurteilung Aussenlärmbelastung s. Planungsbericht.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Erläuterungen zur Gefahrenkarte Wasser vgl. Planungs- und Begleitbericht.

Erläuterungen zu Fliesstiefen der Überschwemmungen sowie Berechnung massgebende Hochwasserkote vgl. Planungs- und Begleitbericht

b. Erfolgen keine Massnahmen im Überschwemmungsbereich, ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen, dass Gebäude und haustechnische Anlagen durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) gemäss Naturgefahrenkarte nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote (308.2 m ü. M.) liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den möglichen Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Ferner ist der Abfluss des auf das Grundstück einströmenden Wassers bis mindestens der massgebenden Hochwasserkote zu gewährleisten.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

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

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchverfahren 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 Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt
- Sicherstellung Gebäudeschutz
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Parkhaus, privatrechtliche Erschliessungen etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte

- Baustellenverkehr
- Erstellung und Unterhalt der öffentlich benutzbaren Wege
- Beleuchtung der allgemein genutzten Wege
- ökologische Massnahmen
- u. a. m.

- | | |
|---------------|---|
| Etap pierung | ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. |
| Parzellierung | ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. |

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

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 Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

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

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des
Vollzugs

- ² 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

- ³ 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

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	16. Oktober 2012
Beschluss des Einwohnerrates:	20. März 2013
Referendumsfrist:	bis 22. April 2013
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom	11. April 2013
Planaufgabe vom	4. April bis 3. Mai 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

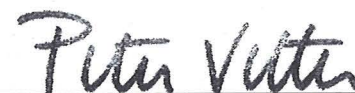
Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 0570 vom 12. April 2015 14. April 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.2015

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



Peter Vetter