



Quartierplanung "Ziegelhof II"
Quartierplan

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG Inventar Nr. 40/ QP/ 39/ 0

Beschluss des Stadtrates: 10. August 2021
Beschluss des Einwohnerrates: 23. Februar 2022
Referendumsfrist: ungenutzt abgelaufen
Urnabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 10 vom 10. März 2022
Planaufgabe: 14. März 2022 - 12. April 2022

Namens des Stadtrates: Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

Daniel Spinnler
Marcel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 7024-310 vom 12. März 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 18. März 2024

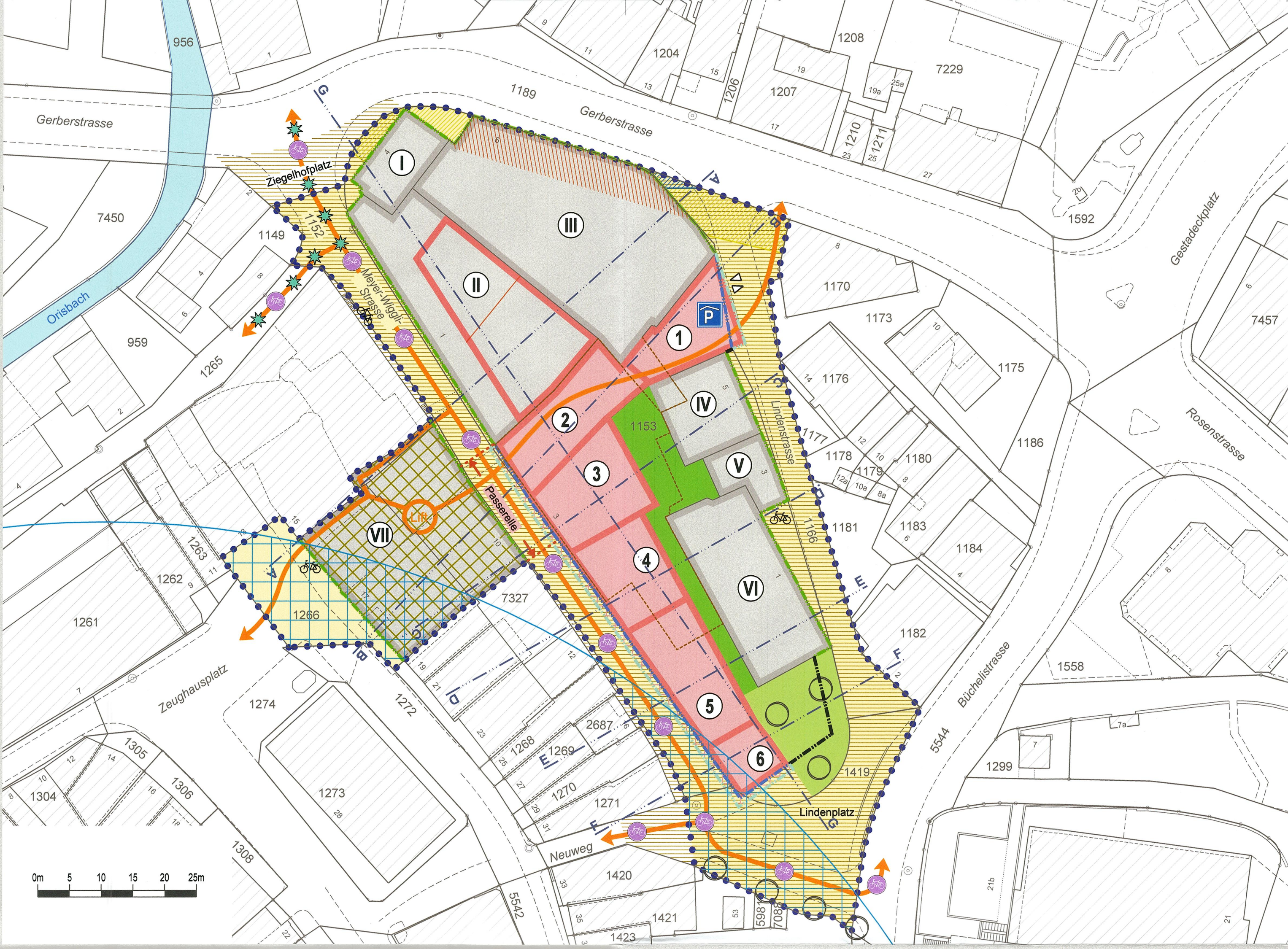
Die Landschaftsreberin: E. Has Dietrich

Elisabeth Heer Dietrich

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigebe
1	23.08.2017	RU	SK	RU	
2	05.12.2018	RU	SK	RU	
3	23.04.2019	RU	SK	RU	
4	16.10.2019	RU	JW	RU	

Plan: S:\Projekte\Liestal\40178_QP_Ziegelhof_II\04_Planen\40178_Pla01_20220817_Genehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 16.06.2017) / LV95
Planformat: 630 x 891 mm
Ausdruck: 19.08.2022

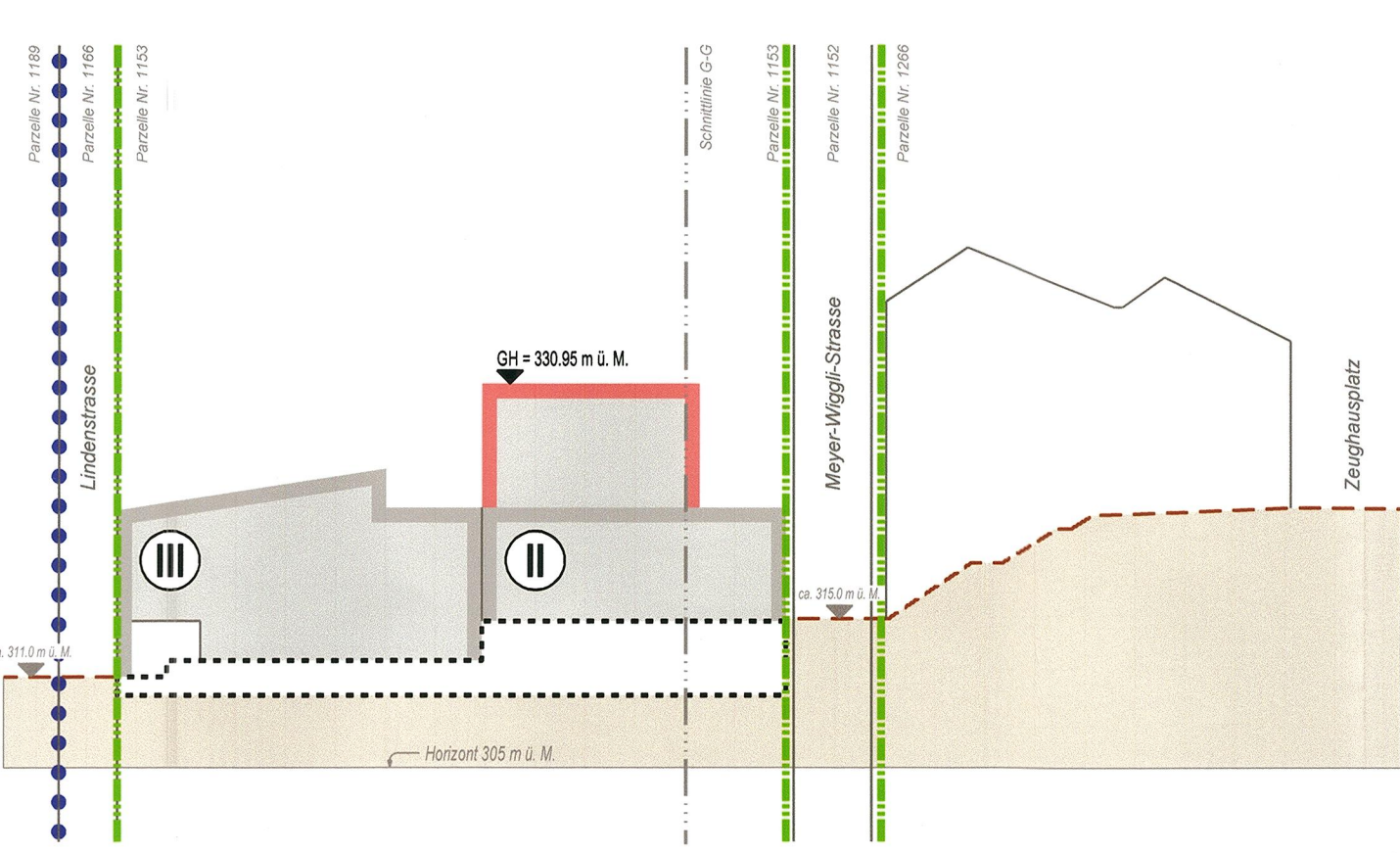
Situation



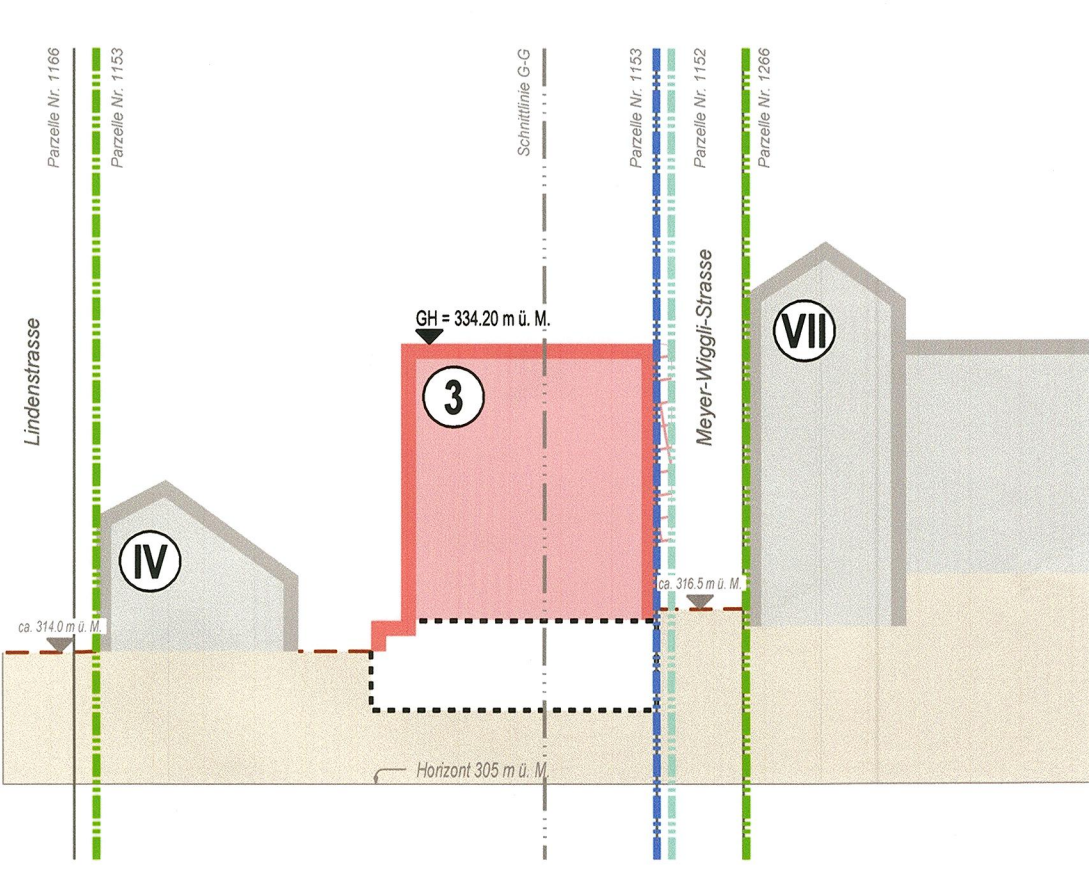
N

Schnitte

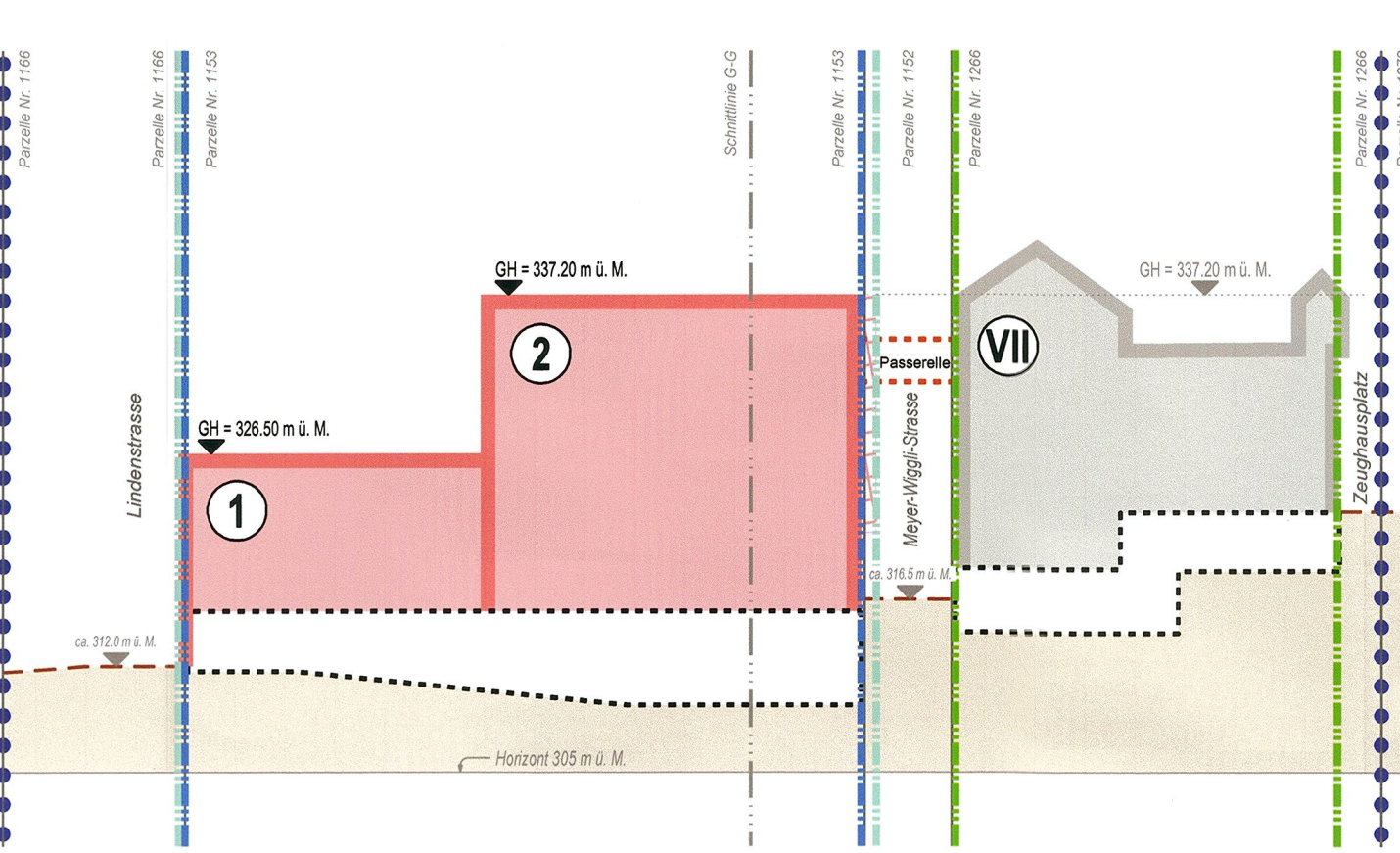
Schnitt A-A



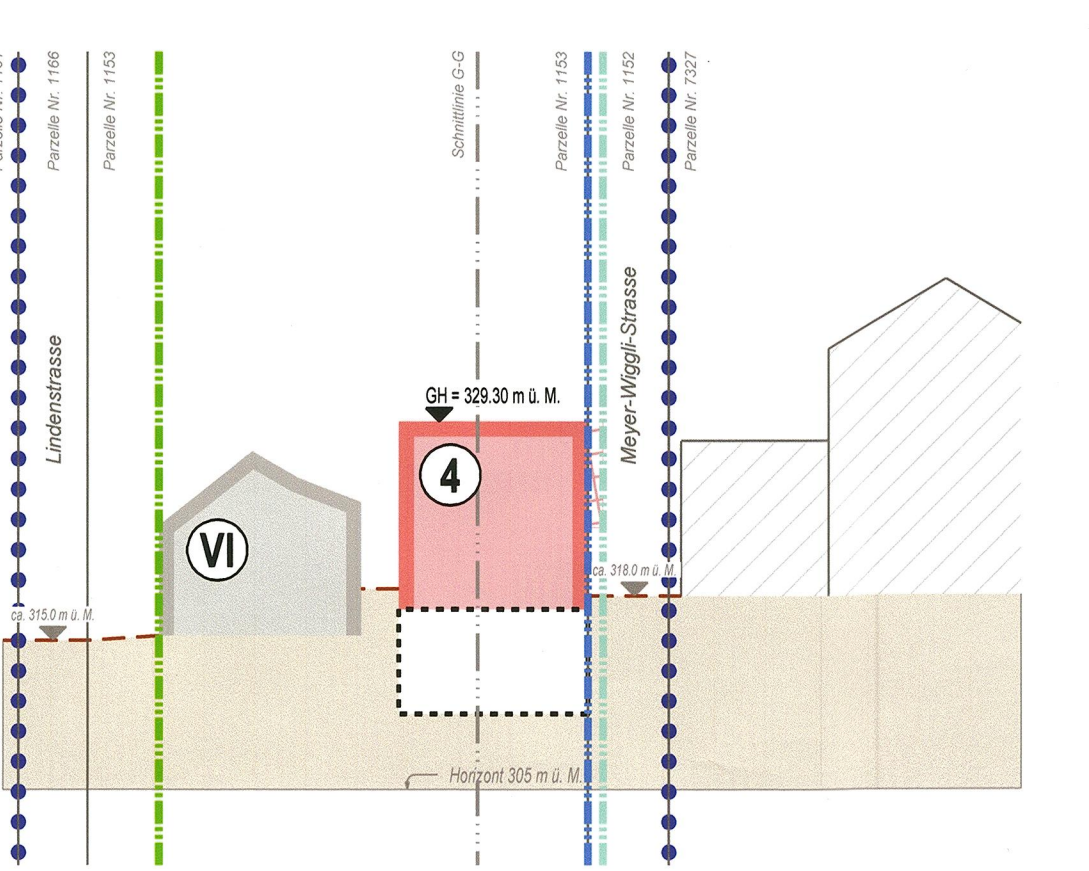
Schnitt C-C



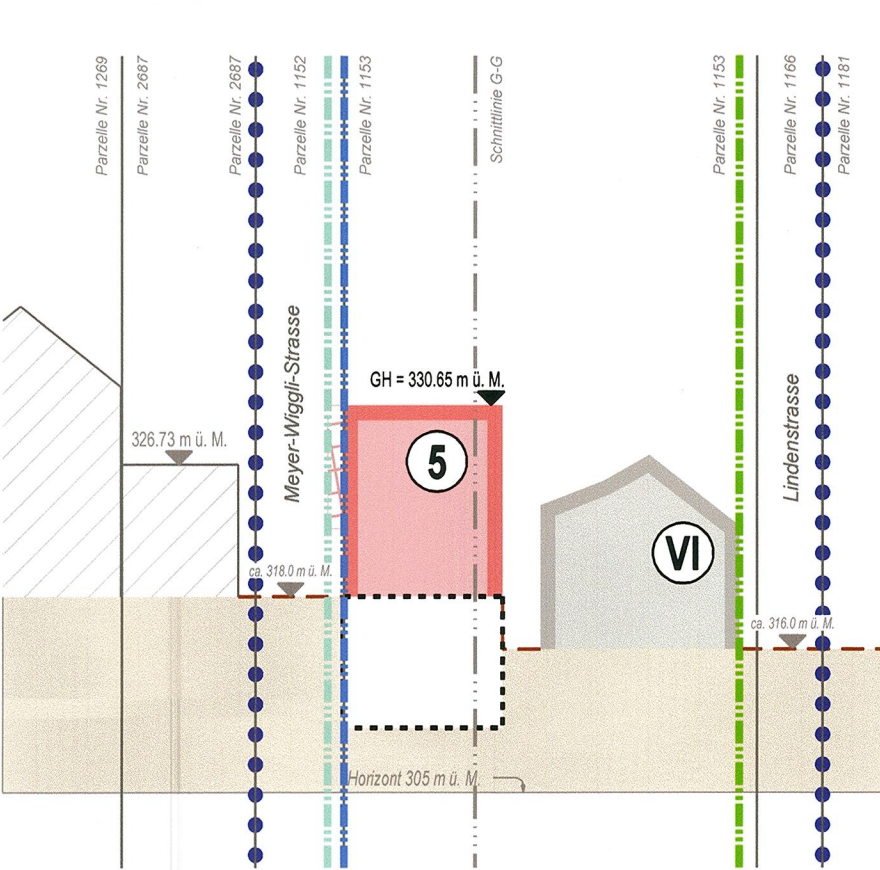
Schnitt B-B



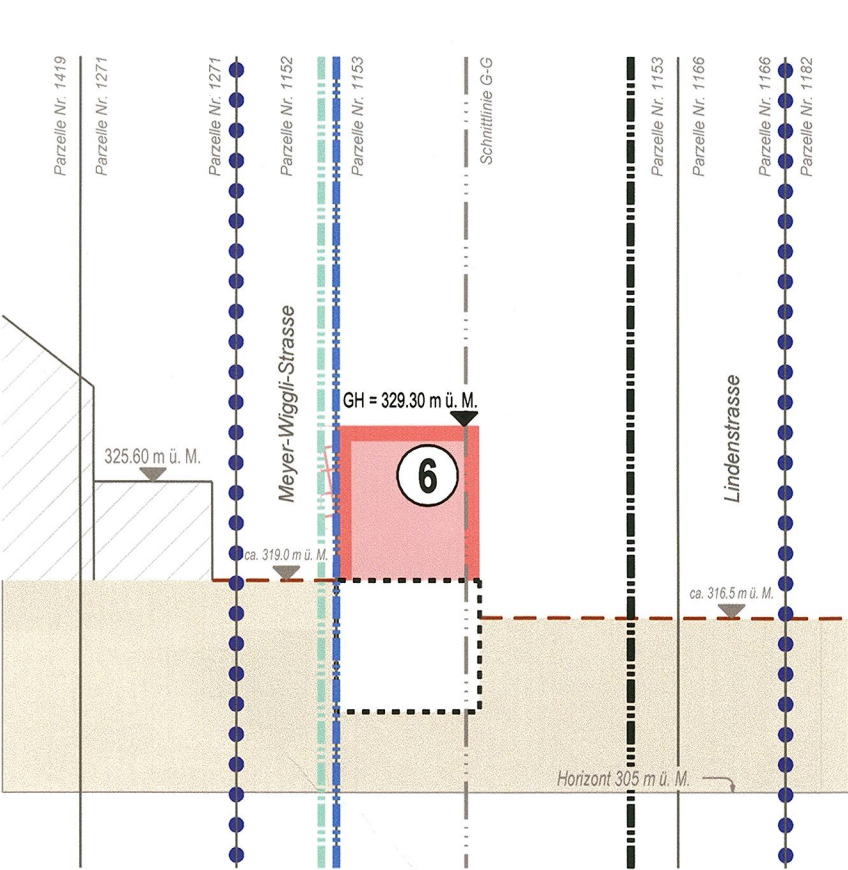
Schnitt D-D



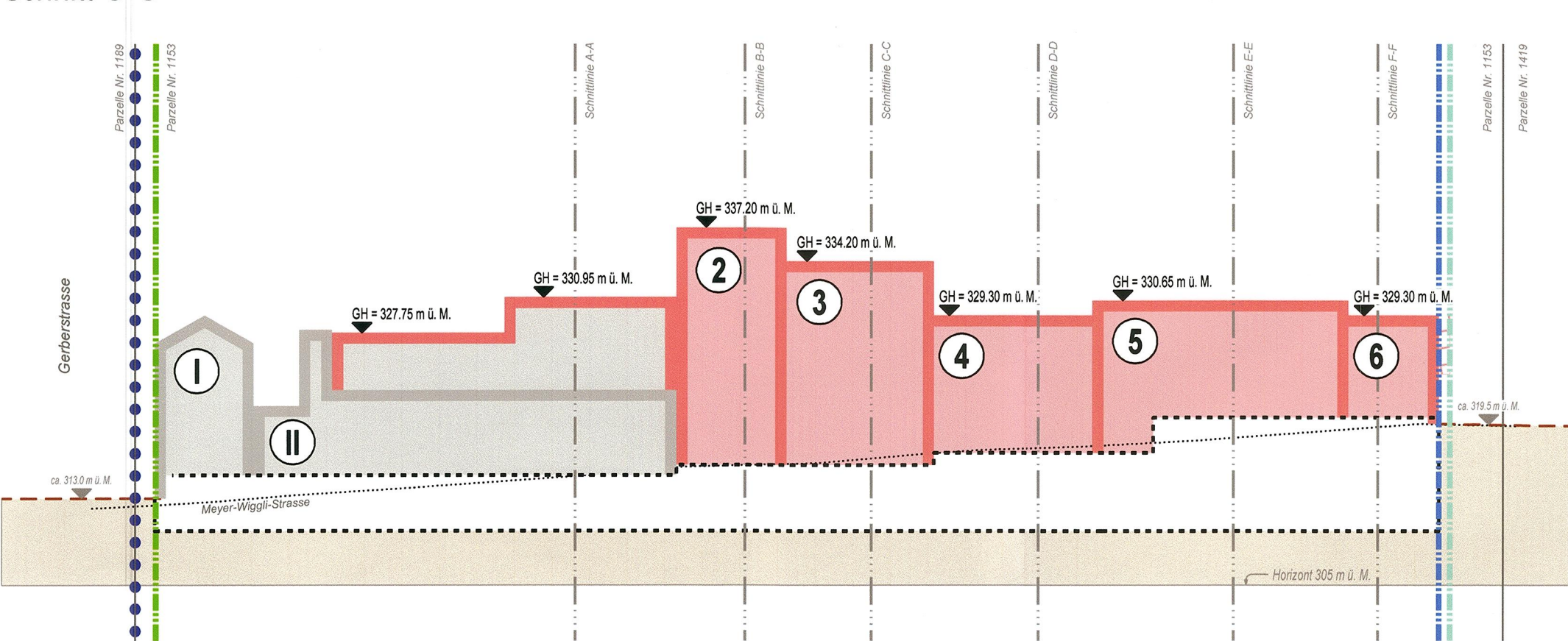
Schnitt E-E



Schnitt F-F



Schnitt G-G



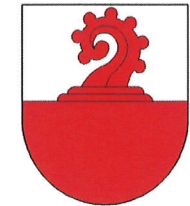
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereiche Ergänzungsbauten 1 - 6
- Baubereich für Aufstockung
- Bestandesbauten I - VI
- Bestandesbaute VII
- Bereich ausragender Gebäudeteil Obergeschoss
- Bereich für Passerelle
- Gestaltungsbaulinie gem. § 97 Abs. 2 RBG
- Strassenbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. a RBG
- Baulinie für Obergeschoss
- Baulinie für Erdgeschoss
- Öffentliche Flächen
- Gestaltung öffentliche Flächen (Meyer-Wiggli-Strasse, Lindenstrasse, Lindenplatz, Ziegelhofplatz)
- Garten
- Lindenhöfl
- Warenumschlagsfläche / Anlieferung
- Parkierung unterirdisch
- Velo-Abstellplätze
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage konzeptionell)
- Archäologische Schutzzone
- Gebäudehöhe
- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung

Orientierender Planinhalt

- kommunale Radroute
- Wanderweg
- Gebäudeabbruch
- Bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Offenes Gewässer
- unterirdische Bauteile
- bestehendes Terrain
- Bezeichnung Schnittlagen / Ansichten
- bestehende Baumstandorte

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Ziegelhof II"

Genehmigung

siehe Erwägungen Bsp

40/ QR/ 39/ 0
40/ LES/ 1/ 16

S:\Projekte\Liestal\40178_QP_Ziegelhof_II\02_Reglemente\40178_Reg01_v10_2022.818_Genehmigung.docx

Bearbeitung:  Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG | Unterdorfstrasse 38 | Postfach | 4415 Lausen | 061 926 84 30 | www.stierli-ruggli.ch 

Inhaltsverzeichnis

ERLASS	1
§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH	2
§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	3
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	6
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	9
§ 9 SCHUTZBESTIMMUNGEN	10
§ 10 REALISIERUNG / ETAPPIERUNG / QP-VERTRAG	11
§ 11 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN	12
§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
BESCHLÜSSE	13

Erlass

QP-Vorschriften

¹ 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 "Ziegelhof II"**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Ziegelhof II" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie der Umgebung angepasste Weiterentwicklung der Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden.

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Sicherstellung einer quatierveträglichen Siedlungsentwicklung durch Aufwertung des Areals und Umnutzung eines Produktionsstandorts in ein Areal mit Zentrumsnutzung
 - b. Qualitativ hochwertige Verdichtung des Areals unter Beachtung des Ortsbildes, der historischen Bausubstanz und der Nähe zur Altstadt
 - c. Flexible Rahmenbedingungen und Etappierbarkeit des Projekts für eine dynamische, zukunftsgerichtete, vielfältige und durchmischte Nutzung
 - d. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - e. Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Fussgänger zwischen Zeughausplatz, Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse sowie Ziegelhofplatz und Zentrum Nord
 - f. Aufwertung Strassenräume als Erschliessungs- und Begegnungsorte
 - g. Sicherstellung von qualitätsvollen, ökologischen Massnahmen

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die Zentrumsnutzung festgelegt.

Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG

Nebenbauten

- ² Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Der Siedlung dienende Einrichtungen wie z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Unterstände, Velounterstände, Trafostation u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

- ¹ Die bauliche Nutzung wird über die Bruttogeschossfläche gemäss § 49 IVHB Abs. 2 und 3 RBV und Wohneinheiten definiert.

Die Bruttogeschossfläche wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Mass der baulichen Nutzung

- ² Die maximal zulässige bauliche Nutzung (Bruttogeschossfläche (BGFH) oder Wohneinheiten (WE)) für die einzelnen Baubereiche beträgt:

Baubereich	Zulässige BGFH / WE	
Ergänzungsbauten 1 - 6	4'400 m ²	
Bestandesbauten I (Kopfbau)	BGFH bestehend	-
Bestandesbauten II (Bau 30)	BGFH bestehend	+ 710 m ² BGFH
Bestandesbauten III (Abfüllhalle)	BGFH bestehend	+ 460 m ² BGFH
Bestandesbauten IV – VI (Lindenstrasse 1 / 3 / 5)	7 WE	+ 3 WE
Bestandesbauten VII (alti Braui)	BGFH bestehend	+ 660 m ² BGFH

Verkaufsfläche

- ³ Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1'200 m² Bruttogeschossfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche ist in den maximal zulässigen Flächen enthalten.

Nebenbauten

- ⁴ Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten, welche nicht einer Zentrumsnutzung dienen.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche Ergänzungsbauten 1 – 6

- ¹ In den "Baubereichen Ergänzungsbauten" sind Neubauten und Ersatzneubauten zulässig.

Baubereich für Aufstockung

- ² Im Baubereich für Aufstockung ist die Erstellung einer Aufstockung gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte) zulässig.

Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschoss

- ³ Im Bereich auskragender Gebäudeteil Obergeschosse dürfen einzelne Bauteile auf maximal der Hälfte der Länge der Baulinie für Obergeschosse die öffentliche Fläche unter Beachtung des Lichtraumprofils überkragen, sofern damit eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung erzielt wird.

+710 m² für die Aufstockung.

+ ca. 1 Geschossfläche in der Abfüllhalle.

Maximal 10 WE sind zulässig.

+ ca. eine Geschossfläche.

Ein Neubau der Ergänzungsbaute 1 ist in Beachtung der Bestandesbaute III zu gestalten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁴ a. Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen, Lagerräume, Keller und dergleichen sowie die Einstellhalle können unabhängig davon erstellt werden, ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht.
- b. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen

Gebäudehöhe

- ⁵ Die Gebäudehöhen sind durch die festgelegten maximalen Höhenkoten (m.ü.M) der Baubereiche bestimmt und in den Schnitten verbindlich festgelegt. Über die festgelegten Höhenkoten (Baubereiche) hinausragen dürfen techn. bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Oblichter, Blitzschutzanlagen, Kamine. Die Gebäudehöhen nicht überragen dürfen Lüftungs- und Heizungsanlagen.

Dachform, Dachbegrünung

- ⁶ Als Dachform für die Ergänzungsbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig. Neue erstellte Flachdächer sind möglichst zu begrünen.

Glasflächen

- ⁷ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.

Bestandesbauten I – VI

- ⁸ a. Die Bestandesbauten I, II und III sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen oder einer veränderten Nutzung zwingend erforderlich sind.
- b. Die Bestandesbauten IV, V und VI sind zu erhalten. Abbrüche und Neubauten sind nur dann möglich, wenn sie aus bautechnischen Gründen zwingend erforderlich sind. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind die Situierung und Gebäudeabmessung des bestehenden Gebäudes richtungsweisend.
- c. Bauliche Änderungen sind möglich. Renovationen und bauliche Änderungen haben die historische Substanz möglichst zu schonen.
- d. Alle von aussen sichtbaren baulichen Massnahmen haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.
- e. An den Fassaden sind äussere Wärmedämm- und Verkleidungsschichten in Einzelfällen möglich. Wärmedämmverputze sind möglich.

Nähere Informationen zum Vogelschutz bei der Vogelwarte Sem-pach: <http://www.vogelwarte.ch>

Diese Bauten sind aufgrund ihrer Lage, Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung sowie ihrer gesellschaftlichen und historischen Bedeutung wesentlich für das Ortsbild.

Bestandesbaute VII
(alti Braui)

siehe Erwägungen RRB

⁹ Dem Gebäude kommt als Teil der Altstadt besondere Bedeutung zu. Das Gebäude ist in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Im Rahmen der Baubewilligung kann der Stadtrat in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein lebendiges Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz ausnahmsweise bewilligen. Die kantonale Denkmalpflege ist anzuhören.

Stadtmauer

¹⁰ Die Substanz der historischen Stadtmauer ist grundsätzlich zu erhalten. Ihre Integration und Sichtbarkeit im Gebäude erfolgt im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen.

Passerelle

¹¹ Im Bereich für Passerelle ist die Erstellung einer geschlossenen, eingeschossigen Verbindung zwischen der erhaltenswerten Baute und den Baubereichen Ergänzungsbauten 2, 3 über die Meyer-Wiggli-Strasse zulässig. Das Lichtraumprofil über der Meyer-Wiggli-Strasse ist einzuhalten.

Nebenbauten

¹² Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und der Baulinien im gesamten Aussenraum erstellt werden. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Städtebauliche Einpassung

¹³ Sämtliche Bauten sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe – auch bei späteren Sanierungen – so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist und ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

Qualitätssicherung

siehe Erwägungen RRB

¹⁴ Die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebenbauten und die Materialisierung muss vor Einreichung des Baugesuches mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein verbindliches Mitspracherecht. Die Materialisierung der Fassaden muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die qualitative Beurteilung von baulichen Änderungen an Bestandesbauten und der Gestaltung von Neubauten erfolgt durch die Stadt.

Text aus Teilzonenreglement Zentrum § 3 Gebäudekategorie B, mit Hinweisen auf § 5 Baugesuchsverfahren und § 6 Ersatzbauten.

Die in der Kernzone (Teilzonenreglement Zentrum) üblichen Handhabungen (z.B. Besichtigungsprotokoll, Bauuntersuch) können auch bei der Bestandesbaute VII angewendet werden.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzen auszuführen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
Öffentliche Flächen	² Die öffentlichen Flächen dienen insbesondere der Erschliessung der Gebäude sowie als öffentliche Begegnungsorte.
Gestaltung öffentliche Flächen	³ Die öffentlichen Flächen sind als Erschliessungs- und Aufenthaltsort zu gestalten. Es ist insbesondere eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Gestaltung erfolgt in Absprache zwischen der Stadt Liestal und der Grundeigentümerschaft der Quartierplanung.
Garten	⁴ Der Garten ist ein privater Aussenraum.
Lindenhöfli	⁵ Das Lindenhöfli ist ein privater Aussenraum. Es ist eine einladende und gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen.
Lichtimmissionen	⁶ Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.
Nisthilfen	⁷ Es sind an geeigneter Lage Nistkastenhilfen für Mauersegler (Spyren) zu erstellen.
Nachweis zur Umgebungsgestaltung	⁸ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet:

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Insbesondere sind der Lindenplatz, der Ziegelhofplatz sowie die Meyer-Wiggli-Strasse hochwertig zu gestalten.

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig notwendige Stützmauern
- b. Art und Gestaltung der öffentlichen Flächen insb. des Lindenplatzes und der Meyer-Wiggli-Strasse in Absprache mit der Stadt Liestal
- c. Lage, Gestaltung, Dimensionierung und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- d. Lage, Gestaltung, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten
- e. Lage, Gestaltung und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
- f. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlagen
- g. Dachgestaltung

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

- ¹ Die Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- ² Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
- a. Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Lindenstrasse.
 - b. Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - c. Besucherparkplätze können unter- und oberirdisch erstellt werden.
 - d. Warenumschlag und Veloabstellplätze sind auf öffentlichen Flächen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität möglich. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - e. Die Warenumschlagsfläche / Anlieferung ist von der Gerberstrasse und der Lindenstrasse her erschlossen.

Öffentliche Fusswegver-
bindung *siehe Erwägungen RR8*

³ Die Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen bedarf der Zustimmung des Stadtrates Liestal.

Parkplatzermittlung

⁴ Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Lage sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

⁵ Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 09.12.2020 bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze.

⁶ a. Neue Wohnnutzungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind als autofreies Wohnen zu realisieren. Für neue Wohnnutzungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind daher keine Stammparkplätze zu erstellen.

b. Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen in den Ergänzungsbauten 1 - 6 und der Bestandesbaute VII sind vertraglich dazu zu verpflichten, kein Auto zu besitzen.

⁷ Bei Verwendung des Werts von 0.0 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen:

a. mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher

b. alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht

c. ein angemessener Anteil Flächen für Spezialfahrzeuge wie Lastenfahrräder, Anhänger, Tandems, Liegeräder

d. umfassende Information für neue Bewohnerinnen und Bewohner zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Stadt Liestal.

⁸ Für die bestehende Wohnnutzung in den Bestandesbauten I bis VI sind 0.7 Stamm-Parkplätze pro Wohneinheit zu realisieren.

Regelung autofreies Wohnen erfolgt im Quartierplan-Vertrag

Als angemessener Anteil gilt mind. 1 Abstellplatz pro Familienwohnung (4.5 Zimmer-Wohnung).

- ⁹ Bei Verwendung des Werts von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen. Alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Abstellplätze überdacht.
- ¹⁰ Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.
- ¹¹ Bei der Bedarfsermittlung für die übrigen Nutzungen (ausgenommen Wohnen) kommen folgende Reduktionsfaktoren zur Anwendung: R1 = 0.5, R2 = 0.7.
- ¹² Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- ¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.

Durchleitungsrechte

- ² Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Abfallbeseitigung

- ³ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Für fehlende Pflicht-Parkplätze ist der Stadt Liestal gemäss § 107 RBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

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

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

Energie

- 4 a) Die Neubauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist pro Baugesuch mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard erreicht wird.
- b) Bei Umbauten innerhalb der Bestandsbauten sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.
- c) Bei Neubauten und bei Gesamtsanierungen von Bestandsbauten kann alternativ ein Nachweis gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) erfolgen.
- d) Die Quartierplanüberbauung ist an den Wärmeverbund Liestal anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen werden wird, die mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund Liestal (80% erneuerbar) nutzt.
- e) Für den Stromverbrauch der Gebäude (Allgemeinstrom) müssen 100% erneuerbare Energien verwendet werden.

Die Gemeinde lässt das Gesuch auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen.

Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt. Die gesetzlichen Anforderungen sind dabei mindestens einzuhalten.

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

- 1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Archäologische Schutzzone

- 2 Vor Bodeneingriffen in der archäologischen Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen.

Hochwasserschutz

- 3 In den Gefahrenzonen Überschwemmung sind die Hauptbauten und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

- ⁴ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe der Gefahrenzone Überschwemmung liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- ⁵ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- ⁶ Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objekts.
- ⁷ Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- | | |
|-----------------------|--|
| Realisierungsvorgehen | ¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die zeitliche Realisierung des Parkplatzangebotes, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs. |
| Etappierung | ² Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie 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. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind dabei in der frühestmöglichen Etappe vollständig zu realisieren. |

Details können im Baugesuchsverfahren geregelt werden.

Parzellierung

- ³ 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.
- ² 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.
- ³ 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

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 Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	10.08.2021
Beschluss des Einwohnerrates:	23.02.2022
Referendumsfrist:	ungenutzt abgelaufen
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 10 vom	10.03.2022
Planauflage vom	14.03.22 – 12.04.2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter:

Marcel Meichtry

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom 2024-310

12. März 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 22 vom 18. März 2024

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich