

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2025-357

vom 18. März 2025

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften «Lüdin»

1. Erläuterungen

1.1. Der Einwohnerrat Liestal hat am 15. Februar 2023 die Quartierplanvorschriften «Lüdin» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Bebauung / Nutzung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 911, 912, 913, 914, 915 und teilweise 918 mit einer Gesamtfläche von etwa 6'300 m². Als zulässige Nutzung sind 14'090 m² BGF festgelegt. Die bisherigen Teilzonenvorschriften Siedlung «Zentrum» des Quartierplanareals werden aufgehoben.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 9. März bis 7. April 2023 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 19 vom 9. März 2023 und in Liestal aktuell Nr. 872 vom 9. März 2023 bekannt gegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 7. März 2023) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

1.3. Mit Schreiben vom 15. August 2023 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

1.4. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2023 hat das Amt für Raumplanung der Stadt Liestal mitgeteilt, dass nicht alle Planungsmassnahmen nachvollzogen werden können und die Planungsunterlagen bzw. die Berichterstattung diesbezüglich und im Sinne von Art. 3 und 47 Raumplanungsverordnung (RPV) unvollständig und nicht hinreichend sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Quartierplanung verschiedene fehlerhafte bzw. rechtlich nicht statthafte Inhalte aufweist, so dass eine Genehmigung noch nicht in Aussicht gestellt werden kann.

1.5. Mit Schreiben vom 2. Juli 2024 (eingegangen am 9. August 2024) unterbreitet der Stadtrat Liestal ergänzte und korrigierte Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung. Zur Behebung der fehlerhaften bzw. rechtlich nicht statthafte Inhalte beantragt der Stadtrat gleichzeitig – gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) – folgende geringfügigen Änderungen im Quartierplanreglement (QR):

- a. § 4 Abs. 3 QR: Streichung des zweiten Satzes betreffend Abweichen von der rechtlichen Wirkung von Baulinien
- b. § 6 Abs. 5 QR: Streichung des gesamten Absatzes betreffend Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandard (Biodiversität)
- c. § 6 Abs. 8 (neu: 7) QR: Streichung des dritten Satzes mit dem Verweis auf § 6 Abs. 1 QR
- d. § 6 Abs. 9 (neu: 8) QR: Streichung des vierten Satzes mit dem Verweis auf § 6 Abs. 1 QR

- e. § 6 Abs. 10 (neu: 9) QR: Streichung des letzten Satzes betreffend Koordination des Umgebungsplans mit demjenigen der Quartierplanung «Am Orisbach»
- f. § 7 Abs. 8 QR: Bereinigung des Widerspruchs betreffend Berechnungsmethoden für die Autoabstellplätze
- g. § 7 Abs. 9 QR: Ergänzung der Bestimmung mit den erforderlichen Mobilitätsmassnahmen gemäss Mobilitätskonzept

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.6. Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a. die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b. die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c. die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d. h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

1.7. Gestützt auf die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegten Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit E-Mail vom 26. November 2024 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 24. März 2022 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

2.3. Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Allgemein und insbesondere in Bezug auf § 4 Abs. 5 QR, § 6 Abs. 2, 9, 11 und 14 QR sowie § 8 Abs. 1 QR ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Insbesondere ist geregelt, wel-

che Bauten und Anlagen eine Bau- und/oder Rückbaubewilligung erfordern und wer für deren Erteilung zuständig ist. In der Bewilligungskompetenz des Stadtrats liegen demnach lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV, im Übrigen kann die Stadt Liestal weder kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern zudem weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Stadtrats. Im Weiteren legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Stadtrat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Bau- und Rückbaugesuchen notwendig, kann der Stadtrat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Im Übrigen wird auf die Erwägung 2.4. verwiesen.

2.4. Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften, Mitspracherecht und Nachweis im Baubewilligungsverfahren

Gemäss § 3 Abs. 3 QR gibt sich die Stadt Liestal hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten im Baubewilligungsverfahren ein Mitspracherecht. Zudem werden verschiedentlich die Einreichung detaillierter Unterlagen zu Materialisierung etc. sowie die diesbezügliche Zustimmung der Stadt Liestal als Voraussetzung für den Beginn der Arbeiten fixiert.

Grundsätzlich wird zwar begrüsst, dass sich die Stadt Liestal mit der Ausgestaltung und Qualität ihrer Quartierplanungen auseinandersetzt, allerdings erstaunen die vorgenannten Regelungen und Modalitäten: Die Stadt ist Planungsbehörde und hat ihre Interessen, Forderungen und inhaltlichen Vorgaben vorderhand gemäss § 38 Abs. 2 lit. a. RBG als verbindliche, öffentlich-rechtliche Festlegung von Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften in ihre Quartierplanvorschriften einzubringen («Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung»). Hingegen können keine zusätzlichen Restriktionen zum Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren erlassen werden (zusätzliche Verfahren, Unterlagen, Modalitäten, Auflagen etc.). Derartige Bestimmungen in vorliegendem Reglement entfalten somit keine eigenständige rechtliche Wirkung. Massgebend sind die Bestimmungen von RBG und RBV (vgl. Erwägung 2.3.). Die verschiedentlich geforderte Zustimmung der Stadt Liestal kann sich somit lediglich auf die vorliegend festgelegten und damit grundeigentumsverbindlichen Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften beziehen.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass es sich beim Nachweis der Umsetzung nicht um einen Planungsakt handelt, sondern um eine Darstellung, die im Baubewilligungsverfahren die Überprüfung ermöglicht, ob das konkrete Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Randbedingungen/Vorgaben übereinstimmt. Insofern können in den Quartierplanvorschriften als massgebende Inhalte eines Nachweises lediglich diejenigen Themen und Aspekte vorgegeben werden, zu denen tatsächlich rechtsverbindliche Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften enthalten sind. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechend nur diejenigen Inhalte eingefordert werden, die in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt sind und deren Umsetzung somit nachzuweisen ist.

Quartierplanungen bezwecken für Teilgebiete einer Gemeinde einen hohen Konkretisierungsgrad und legen – neben Art und Mass der Nutzung sowie der Erschliessung – diejenigen Inhalte öffentlichrechtlich fest, die eine gute Gestaltung und hohe Qualität der Bauten und des Wohnumfelds ergeben und langfristig verbindlich bleiben. Das heisst, die für die Umsetzung eines Vorhabens wesentlichen Inhalte von vorgängig erarbeiteten Konzepten, Wettbewerbsresultaten etc. sind in den Quartierplanvorschriften verbindlich festzulegen. Im Gegenzug werden einer Quartierplanung in der Regel Mehrnutzung und Vorteile zugesprochen.

Obschon die vorliegende Quartierplanung in diesem Sinne die wesentlichen Vorgaben enthält, ist festzustellen, dass die öffentlich-rechtliche Regelungsdichte teilweise eher gering ist, beispielsweise bezüglich Gestaltung und Qualität des Wohnumfelds bzw. Aussenraums. Stattdessen wird auf privat(rechtlich)e Vereinbarungen verwiesen. Dies ist zwar eine mögliche Handhabung der Angelegenheit. Nichtsdestotrotz sollten in Quartierplanvorschriften die für die Umsetzung des Vorhabens und die Sicherstellung der Qualität wesentlichen Normen mit entsprechendem Konkretisierungsgrad festgelegt werden – den Grundsätzen der Rechtsetzung sowie dem Sinn und Zweck

von Quartierplanvorschriften folgend.
Das betrifft insbesondere folgende Punkt:

- a. Baubereich A2: Die Fassade zur Bahnhofstrasse soll in der kubischen Gestaltung, der Fassadenstruktur und der architektonischen Ausgestaltung verträglich, einladend und menschenfreundlich gestaltet werden.
- b. Sockel- und Erdgeschoossebenen: Bei allen Bauten soll mittels der Zugänglichkeit und dem Öffnungsverhalten ein Bezug zwischen den Bauten bzw. dem Innenleben und dem öffentlichen Raum (Strassen, Gassen, Plätze) hergestellt werden, so dass die Bauten untereinander und mit dem Aussenraum korrespondieren.
- c. Baubereich B2: Die Baute soll zur Gasse hin eine volumetrische Präsenz erhalten, die einen städtischen Gassenraum adäquat fassen kann und diesem entspricht. Auch architektonisch soll mittels der Materialität, der Dachgestaltung und dem Öffnungsverhalten passend auf die angrenzenden Aussenräume (Gasse und Orisbach) reagiert werden.

Für kommende Quartierplanungen bleibt im Übrigen darauf hinzuweisen, dass öffentlich-rechtliche Festlegungen von Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften den privat(rechtlich)en Vereinbarungen vorzuziehen sind.

2.5. § 4 Abs. 5 QR Gebäudehülle

Die ersten drei Sätze vom dritten Abschnitt von § 4 Abs. 5 QR («Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt geklärt sein. Die Stadt hat ein Mitspracherecht. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Gebäudehülle sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.») sehen sowohl ein zweistufiges Vorgehen wie auch eine Zustimmung der Stadt Liestal vor. Bezugnehmend auf die Erwägungen 2.3. und 2.4. kann aber weder das eine noch das andere vor und während dem Baubewilligungsverfahren eingefordert werden. Massgebend sind die Gestaltungsvorschriften, die mit den Quartierplanvorschriften festgelegt wurden (u. a. Ästhetik, harmonischer Gesamteindruck etc., insbesondere gemäss erstem und zweitem Abschnitt von § 4 Abs. 5 QR), sowie allfällige privatrechtliche Vereinbarungen. Die genannten ersten drei Sätze vom dritten Abschnitt von § 4 Abs. 5 QR, die zudem nicht widerspruchsfrei sind, entfalten somit keine eigenständige rechtliche Wirkung. Im Sinne einer Präzisierung werden sie redaktionell gestrichen. Stattdessen interpretiert der Regierungsrat den gestrichenen Textteil im Sinne von § 3 Abs. 3 QR: Die Materialisierung (der Gebäudehülle) ist mit der Stadt Liestal abzustimmen.

2.6. § 6 QR Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

In den Bestimmungen von § 6 QR werden verschiedentlich Elemente aufgezählt, die der Umgebungsplan – als Nachweis der Umsetzung – aufzuweisen hat, zu denen in den Quartierplanvorschriften jedoch keine planerischen oder verbalen Festlegungen zu finden sind. Es wird deshalb auf die Erwägung 2.4. verwiesen.

2.7. Gewässerraum

Die Abgrenzung zwischen Quartierplan «Lüdin» und Quartierplan «Am Orisbach» wurde derart gewählt, dass der festzulegende Gewässerraum des Orisbachs im Perimeter des Quartierplans «Am Orisbach» liegt. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Da der Quartierplan «Lüdin» trotzdem in zwei Bereichen vom Gewässerraum betroffen ist, wird nun der Gewässerraum dort mit ungenügender Breite bzw. gar nicht festgelegt sein. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Stadt Liestal spätestens mit der Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung diese Planungspendenz beheben wird. Bis dahin – auch nach Rechtskraft des Quartierplans «Am Orisbach» – gilt in diesen Lücken der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprachen

4.1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

4.2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

4.3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d. h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

4.4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u. a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4.5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d. h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.6. Einsprache

Die Einsprecherin ist, gestützt auf [REDACTED] einsprache- und beschwerdeberechtigt ist, zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die angestrebte Dichte, gegen die gestalterisch unbefriedigende Fassade an der Bahnhofstrasse sowie die fehlende räumliche Durchlässigkeit. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- i. Die angestrebte Dichte in der Quartierplanung «Lüdin» müsse im Hinblick auf das ISOS-Gebiet ortsverträglich gestaltet werden. Aus diesem Grund sei sowohl der Riegel an der Bahnhofstrasse als auch der mittlere Riegel je um mindestens ein Geschoss zu reduzieren.
- ii. Die Fassade des Riegels an der Bahnhofstrasse sei im Wettbewerbsprojekt gestalterisch unbefriedigend. Das Reglement sei mit Bestimmungen zur Gestaltung der Strassenfassaden als attraktive, zum öffentlichen Raum gerichtete Fassade zu ergänzen.

iii. Die räumliche Durchlässigkeit zwischen den Bauten und den Strassenräumen samt Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum zu den Innenhöfen sei mit mindestens zwei Durchgängen, die beide breiter sein müssten als der bisher geplante, zu gewährleisten.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a. Dichte und Höhe: Die gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) für das Areal vorgesehene Dichte (80 Einwohner & Beschäftigte pro Hektar) werde vom vorliegenden Quartierplan mit einer projektierten Dichte von 240-320 Einwohner pro Hektar und zusätzlichen 10-15 Beschäftigten pro Hektar deutlich übertroffen. Die ■■■■■ ist der Meinung, dass die vorgesehene Dichte der Quartierplanung «Lüdin» in Hinblick auf das ISOS-Gebiet ortsunverträglich sei. Die Überbauung sei in drei parallelen Zeilen gegliedert, wobei die am Orisbach liegende Zeile zweigeschossig, die mittlere bis sechsgeschossig und die an der Bahnhofstrasse liegende siebengeschossig sei. Die ■■■■■ ist der Meinung, dass sowohl der Riegel zur Bahnhofstrasse wie auch der mittlere Riegel um jeweils ein Geschoss reduziert werden sollte, da die geplanten Gebäudehöhen die örtlichen Dimensionen sprengen und dem Erhaltungsziel «A» der historischen Altstadt sowie dem Erhaltungsziel «a» des westlichen Grabens und des Orisbachs zuwiderlaufen würden.
- b. Raum und Architektur: Eine Aktivierung des Stadtraums an der Bahnhofstrasse durch Dienstleistungsflächen oder eine Stadtbegrünung sei nicht vorgesehen. Die Fassaden zur Rhein- und Bahnhofstrasse würden keinen architektonischen Beitrag als «Eingangstor zur Stadt» leisten. Das Augenmerk werde hauptsächlich auf die Fassade zur Altstadt hin gerichtet, zur Bahnhofstrasse erscheine die Fassade als Rückfassade. Für die Aufwertung des öffentlichen Raums und als «Eingangstor zur Stadt» sei es nötig, dass auch diese Fassade städtisch und einladend gestaltet werde. Die geplanten Zugänge in das Areal seien zu klein gehalten und würden nicht zur beabsichtigten Öffnung des Areals für die Allgemeinheit beitragen.
- c. Durchlässigkeit: Zwischen den Riegeln seien öffentliche Grünräume geplant. Um diese zu aktivieren und die Bahnhofstrasse nicht durch einen langen Riegel von ihnen abzugrenzen, erscheine eine erhöhte Durchlässigkeit und Sichtverbindungen zu den Innenhöfen zwingend. Dies betreffe auch den schmalen Durchgang in der Ecke Bahnhof-/Rheinstrasse.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Einleitend ist zu erwähnen, dass die Planungshoheit und Möglichkeit der Schaffung verschiedener Zonen (inklusive kommunaler Schutz einzelner Bauten) wie auch die Erarbeitung von Quartierplanvorschriften im Autonomiebereich der Gemeinden liegt. Dasselbe gilt für den Erlass von Bestimmungen, die z. B. regeln, welche Gebäudehöhen oder Dachformen als zulässig erachtet werden. Im Rahmen einer Nutzungsplanung – wozu auch Quartierplanungen zählen – verfügen die Gemeinden sodann über ein erhebliches Mass an Planungsermessen. Folglich liegt auch die Umsetzung des Ortsbildschutzes grundsätzlich in der Verantwortung der Gemeinden – selbstverständlich unter Beachtung und Umsetzung der bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben und Aufgaben (z. B. ISOS, § 7 Abs. 1 DHG, § 104 RBG, KRIP). Lässt sich der Erlass von Nutzungsvorschriften sachlich begründen und liegt sonst keine Verletzung der Recht- und Zweckmässigkeit vor, hat dies der Regierungsrat zu respektieren und eine kommunale Nutzungsplanung entsprechend zu genehmigen.

ad a. Die Einsprecherin beanstandet, dass die geplante Überbauung sowohl dem Erhaltungsziel «A» der historischen Altstadt wie auch dem Erhaltungsziel «a» des westlichen Grabens und des Orisbachs zuwiderläuft. Der Regierungsrat kann den Ausführungen der Einsprecherin folgen, soweit nur die mit dem Genehmigungsantrag vom 15. August 2023 eingereichten Unterlagen beigezogen werden. Insbesondere war daraus nicht nachvollziehbar, inwieweit im Rahmen der Interessenabwägung Varianten des Bebauungskonzepts und der baulichen Dichte geprüft worden sind. Aufgrund des unter Ziffer 1.4. erwähnten Schreibens des Amts für Raumplanung vom 15. Dezember 2023 bezüglich Nachvollziehbarkeit bzw. Recht- und Zweckmässigkeit der Planung hat der Stadtrat mit Schreiben vom 2. Juli 2024 dem Regierungsrat entsprechend ergänzte Unterlagen sowie weitere Akten zugestellt, insbesondere zum vorgelagerten Planungsprozess (u. a. Prozessdokumentation des Workshop-Verfahrens vom 6. Juni 2019) und der damit verbundenen Interessenabwägung. Die ergänzten Unterlagen wurden von der Stadt Liestal vor ihrer Einreichung an den

Regierungsrat im Sinne der Gewährung des rechtlichen Gehörs auch der Einsprecherin zugestellt. Die ■■■ hat sich zu den ergänzenden Unterlagen mit Schreiben vom 24. Mai 2024 vernehmen lassen. Dabei hielt sie an ihrer Einsprache fest.

In den ergänzten Unterlagen sind der (vorgelagerte) Planungsprozess und die wesentlichen Schritte zum gewählten Bebauungs- und Aussenraumkonzept in Bezug auf die von der Einsprecherin monierten Punkte (insbesondere Beeinträchtigung Erhaltungsziel «A» der historischen Altstadt sowie Erhaltungsziel «a» des Stadtgrabens) in hinreichendem Masse dargelegt, so dass der Prozess, im Rahmen dessen das Bebauungskonzept entwickelt wurde, grundsätzlich nachvollziehbar ist. Aufgrund dieser Erläuterungen ist nicht zu bestreiten, dass sich die Stadt Liestal intensiv mit dem Areal beschäftigt, verschiedene Varianten diskutiert und die erforderlichen Interessenabwägungen vorgenommen hat, wie dies die Stadt auch im Rahmen des Verständigungsgesprächs ausgeführt hat (vgl. Protokoll dazu vom 19. Juni 2023).

Das ISOS (S. 30) erwähnt für das Bahnhofsareal (zu welchem das Lüdin-Areal im ISOS gezählt wird), dass dieses aufgrund des ehemaligen Grabens zwar keinen direkten Berührungspunkt mit der Altstadt aufweise, dank unterschiedlicher Gewerbebauten aus dem mittleren 19. Jahrhundert (u. a. auf dem Lüdin-Areal) jedoch mit dieser verbunden sei. Mit vorliegender Quartierplanung wird diese Konstellation neu interpretiert und weiterentwickelt (vgl. S.10/11 im Jurybericht vom Dezember 2020): Die Quartierplanvorschriften sehen eine Abstufung der Gebäudehöhen vor, eine deutliche von der Bahnhofstrasse in Richtung Altstadt/Orisbach (von sieben über sechs auf zwei Geschosse) sowie eine leichte Staffelung vom Bahnhof in Richtung Rheinstrasse. Insbesondere mit der Abstufung von der Bahnhofstrasse (Altstadt-abgewandt) zum Orisbach (Altstadt-zugewandt) kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Bauten die elementaren Erfordernisse an die Gestaltung und Einpassung nicht missachten, sondern eine nachvollziehbare Weiterentwicklung des Areals darstellen – dies auch im Sinne der Innenentwicklung sowie der «Entwicklungsgebiete», wozu u. a. in den Objektblättern S 2.2, S 2.3 und S 3.2 KRIP entsprechende Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen angeführt sind (u. a. eine Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha). Erklärtes Ziel des ISOS ist es denn auch, die Ortsentwicklung nicht zu behindern, sondern eine die historische Bausubstanz schonende Weiterentwicklung der Siedlungen zu ermöglichen. Die Neugestaltung des Lüdin-Areals ist sodann auch Bestandteil der Strategie der Stadt Liestal, um die Altstadt herum (unternutzte) Areale weiterzuentwickeln. In direkter Nachbarschaft des Lüdin-Areals hat diese Entwicklung mit den Quartierplanungen «Weierweg», «Rebgarten», «Kernerweiterung Nord» und «Bahnhofareal II», die zumeist eher grossvolumigere Bauten aufweisen, bereits stattgefunden.

Auch wenn der Regierungsrat dem Anliegen der ■■■ ein gewisses Verständnis entgegenbringen kann – es ist selbstverständlich auch ein Anliegen des Regierungsrats, dass die Gemeinden sorgfältig mit den schützenswerten Ortsbildern umgehen –, ist aufgrund der Ausführungen der Stadt Liestal weder eine Verunstaltung bzw. Schädigung des Ortsbilds (der Altstadt) im Sinne von § 7 Abs. 1 DHG noch eine Verletzung des Eingliederungs- oder Einordnungsgebots gemäss § 104 RBG erkennbar. Vielmehr gliedert sich die Quartierplanung in die bereits begonnene Weiterentwicklung der Bebauung in den genannten Arealen rund um die Altstadt ein. Mit der Abstufung der Gebäudehöhen reagiert die Stadt Liestal auf die schützenswerte Umgebung und Altstadt: Die Häuserzeile entlang des Orisbachs wird tief gehalten, während an der Bahnhofstrasse und im Innenhof die Massstäbe der übrigen neueren Bauten erreicht werden. Zudem sind die neuen Baubereiche im Wesentlichen dort vorgesehen, wo bereits heute Bauten und Anlagen bestehen. Insofern kann der Regierungsrat der Argumentation und Interessenabwägung der Stadt Liestal folgen.

Das ISOS (S. 32) erwähnt zudem, dass der Stadtgraben am reizvollsten dort ist, wo er zum Park umgestaltet wurde, somit auch angrenzend an den Quartierplan «Lüdin». Durch diesen führe ein Weg vom Bahnhof am Herweghdenkmal vorbei und über die Orisbachmulde hinweg zur Altstadt. Mit den im vorliegenden Baubereich B2 vorgesehenen zweigeschossigen Bauten gegenüber dem Stadtgraben wird die im ISOS erwähnte Orisbachmulde geradewegs berücksichtigt, sogar betont, eine Verunstaltung kann daher nicht angenommen werden. Insgesamt ist somit weder ersichtlich noch von der Einsprecherin im erforderlichen Masse begründet, wie die Quartierplanung «Lüdin» dem Erhaltungsziel «A» der historischen Altstadt und dem Erhaltungsziel «a» des Stadtgrabens zuwiderlaufen soll. Im Übrigen ist zu erwähnen, dass die kantonale Denkmalpflege den Prozess

der Stadt Liestal begleitet hat und gegen die zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Einwände geltend macht.

ad b. In der Regel legen die Gemeinden mit planerischen oder verbalen Festlegungen die für die Umsetzung des Überbauungskonzepts wesentlichen Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften fest. Dabei wird zumeist mittels Baubereichen die maximal zulässige kubische Dimension von Bauen (Länge, Breite, Höhe) definiert. Die Baubereiche definieren somit den «Möglichkeitsbereich», worin Bauten grundsätzlich erstellt werden können. Sie sind zur Wahrung einer gewissen Flexibilität im Baubewilligungsverfahren in ihrer Ausdehnung in der Regel leicht grösser definiert als die effektiv vorgesehenen Bauten gemäss maximal zulässiger BGF. Es besteht einerseits jedoch kein Anspruch darauf, die Baubereiche vollständig ausnutzen zu können – insbesondere da im Baubewilligungsverfahren zuweilen weitere übergeordnete Vorgaben oder Einschränkungen zu berücksichtigen sind –, noch andererseits eine Pflicht, diese vollständig ausnutzen zu müssen. Neben den Festlegungen zur Bebauung enthalten die Quartierplanvorschriften auch die wesentlichen verbindlichen Vorgaben zu Erschliessung und Aussenraumgestaltung. Die konkrete Fassadengestaltung und/oder die konkrete Nutzung von Geschossen kann in einem Quartierplan ebenfalls festgelegt werden. Dies ist aber kein zwingendes Erfordernis.

Vorliegende Quartierplanvorschriften sehen entlang der Bahnhofstrasse eine schmale Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) sowie einen durch eine kantonale Strassenbaulinie abgegrenzten Baubereich vor. Die Stadt Liestal hat sich gemäss ihren Ausführungen zur Planung und zum Planungsprozess bewusst für dieses Bebauungs- und Aussenraumkonzept entschieden. Spezifische Vorschriften zur Fassaden- und Aussenraumgestaltung wie auch zur Nutzung der Geschosse werden nicht festgelegt, hingegen ist die Bebauung gemäss § 3 Abs. 1 QR hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch guter, harmonischer Gesamteindruck entsteht sowie eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und eine Aufwertung des Orts sichergestellt ist. Gemäss § 4 Abs. 5 QR gelten für die Materialien und die Gestaltung der Fassaden analoge Kriterien und gemäss § 6 Abs. 7 QR soll die Erschliessungsfläche (Fuss- und Veloverkehr) zudem eine Spontanvegetation ermöglichen. Aus dem gewählten Bebauungs- und Aussenraumkonzept in Zusammenhang mit den genannten verbindlichen Bestimmungen lässt sich somit weder eine Verletzung der Recht- noch der Zweckmässigkeit erkennen. Vielmehr ist festzuhalten, dass die vorgenommenen Entscheide vollumfänglich im Ermessen der Stadt Liestal liegen. Die zur Genehmigung eingereichten und nachgereichten Unterlagen zeigen zudem, dass sich die Stadt – wie bereits erwähnt – intensiv mit dem Areal auseinandergesetzt und verschiedene Varianten geprüft und gegeneinander abgewogen hat. Damit hat die Stadt Liestal das ihr zustehende Planungsermessen korrekt ausgeübt. Eine diesbezügliche Rechtsverletzung wird vom Regierungsrat nicht festgestellt. Im Übrigen ist zu erwähnen, dass die Quartierplanvorschriften diesbezüglich auch nicht das Baubewilligungsverfahren vorwegnehmen können, d. h. die Einhaltung der festgelegten Kriterien zur Gestaltung kann erst am konkreten Bauprojekt geprüft werden.

Die Stadt Liestal hätte für die Bebauung an der Bahnhofstrasse durchaus spezifische Vorschriften vorsehen können (z. B. zur Fassadengestaltung, Nutzung einzelner Geschosse oder Begrünung der Strasse), das Fehlen solcher Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften lässt aber weder darauf schliessen, dass mit der Überbauung eine ungenügende Qualität in der Umsetzung erreicht werden wird, noch dass die Stadt Liestal ihre Aufgaben im Quartierplan- wie auch im Baubewilligungsverfahren nicht wahrnimmt bzw. wahrnehmen wird. Letztlich lässt sich insbesondere nicht erkennen, unter welchen rechtlichen Gesichtspunkten die Stadt Liestal hätte verpflichtet werden können, die Schwerpunkte an der Bahnhofstrasse anders als vorliegend zu gewichten. Auch wenn die Quartierplanung aus Sicht der Einsprecherin vermeintlich oder tatsächlich Optimierungspotenzial aufweist und die Fassade als Rückfassade erscheint, sind Entscheide von Gemeinden, die vollumfänglich in deren Planungshoheit liegen und die Recht- und Zweckmässigkeit nicht verletzen, vom Regierungsrat zu respektieren. Somit läuft das Begehren der Einsprecherin ins Leere und wird zudem auch nicht begründet.

ad c. Dasselbe gilt auch in Bezug auf die Durchlässigkeit. Die Innenhöfe haben gemäss Quartierplanvorschriften öffentlichen und halböffentlichen Charakter, wobei grosse Teile davon öffentlich zugängliche Verbindungsachsen für den Fuss- und/oder Veloverkehr darstellen. Die Innenhöfe sind in ihrer Dimensionierung vergleichbar mit anderen Strassen und Gassen in der Altstadt, sie

werden jedoch kaum die Bedeutung erlangen, wie ihn z. B. der (aufzuwertende) Freiraum «Allee» bzw. Orisbach hat. Für die Aktivierung der Innenhöfe wird letztlich auch entscheidend sein, welche Nutzungen und direkten Wege diese tatsächlich bieten und ob die Räume von der Bevölkerung angenommen bzw. angeeignet werden. Dies lässt sich jedoch erst anhand des konkreten Bauprojekts bzw. nach Fertigstellung der Überbauung beurteilen. Auf welcher rechtlichen Grundlage die Stadt Liestal hätte verpflichtet werden können, das Begehren der Einsprecherin umzusetzen, ist von ihr nicht dargelegt. Ebenso nicht, worin die nun vorgenommenen Entscheide der Stadt die Recht- und Zweckmässigkeit verletzen. Die Einsprache muss insgesamt, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4.7. Einsprache

Gemäss § 31 Abs. 2 lit. b. RBG können in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen, und die seit mindestens fünf Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen, Einsprache erheben. Es ist festzustellen, dass der gemäss seiner Vereinigung ist, die sich zudem nicht hauptsächlich und dauernd dem Natur-, Heimat- oder Umweltschutz widmet. Die den Vereinigungen gemäss § 31 Abs. 2 lit. b. RBG gesetzlich eingeräumte Beschwerdelegitimation kommt in vorliegendem Fall somit nicht in Betracht.

Die in § 31 Abs. 2 RBG festgelegten Anforderungen zur Einsprachelegitimation sollen Popularbeschwerden ausschliessen. In diesem Sinne ist vorliegend nicht ersichtlich, wie die ein aktuelles oder praktisches Interesse an der Beschwerdeführung haben bzw. inwiefern ihnen dadurch ein praktischer Nutzen entstehen würde. Insbesondere ist nicht zu erkennen, wie die Mitglieder vom angefochtenen Entscheid stärker als jedermann berührt sein sollen, welche schutzwürdigen Interessen sie an dessen Änderung oder Aufhebung geltend machen (ein schutzwürdiges Interesse würde vorliegen, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Mitglieder durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden würde) und welche materiellen oder ideellen Nachteile abgewendet werden können, die der angefochtene Entscheid für sie zur Folge hätte.

Der ist daher nicht zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache kann nicht eingetreten werden.

5. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

19 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die vom Einwohnerrat Liestal am 15. Februar 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Lüdin» mit Änderungen genehmigt.

6. Beschluss

- ://: 1. Die Einsprachen [REDACTED] sowie [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 15. Februar 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Lüdin» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
- Änderungen:
Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Stadtrat beantragten geringfügigen Änderungen genehmigt:
- a) § 4 Abs. 3 QR: Streichung des zweiten Satzes betreffend Abweichen von der rechtlichen Wirkung von Baulinien
 - b) § 6 Abs. 5 QR: Streichung des gesamten Absatzes betreffend Credit Suisse Asset Management «Greenproperty»-Goldstandard (Biodiversität)
 - c) § 6 Abs. 8 (neu: 7) QR: Streichung des dritten Satzes mit dem Verweis auf § 6 Abs. 1 QR
 - d) § 6 Abs. 9 (neu: 8) QR: Streichung des vierten Satzes mit dem Verweis auf § 6 Abs. 1 QR
 - e) § 6 Abs. 10 (neu: 9) QR: Streichung des letzten Satzes betreffend Koordination des Umgebungsplans mit demjenigen der Quartierplanung «Am Orisbach»
 - f) § 7 Abs. 8 QR: Bereinigung des Widerspruchs betreffend Berechnungsmethoden für die Autoabstellplätze
 - g) § 7 Abs. 9 QR: Ergänzung der Bestimmung mit den erforderlichen Mobilitätsmassnahmen gemäss Mobilitätskonzept
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/40/0, 40/TZPS/6/20, 40/gBS/14/4, (Quartierplan, Mutation zum Teilzonenplan Siedlung «Zentrum» und zum generellen Bau- und Strassenlinienplan «Bahnhofplatz»), 40/QR/40/0 und 40/LES/1/18 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Plan «Abänderung der generellen Bau- und Strassenlinien Schützenstrasse» (40/gBS/23/1) aufgehoben.
5. Die Ziffer 2. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Streichungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert zehn Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler per Einschreiben:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verteiler:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich