

Quartierplan Bahnhofareal II

Situationsplan 1 : 500

Exemplar

Genehmigung

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 40/ QP/14/ 0
40/TZPS/6/4 40/ gBS/14/2

Mitwirkungsverfahren: 22.3. - 20.4.2007

Beschluss des Stadtrates: 18.12.2007

Beschluss des Einwohnerrates: 29.10.2008

Referendumsfrist: 28.11.2008

Planaufgabe: 1. - 30.12.2008

Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 20.11.2008

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin: R. Gysin
Regula Gysin

Der Stadtverwalter: Christoph Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 220 am 2. März 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 vom 4.3.2010

Der Landschaftreiber:

Planungsgemeinschaft Bahnhofareal Liestal

c/o Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel

Christ & Gantenbein AG

Zwicker & Schmid

Planteam S AG

Dat: 26.08.2009 Gez: MN Datei:Qup_II_090826

Legende:

Rechtsverbindlicher Inhalt:

Bebauung

Quartierplanperimeter

Baubereiche

Gestaltungsbaulinie Obergeschosse

Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar

Erdgeschossbaubereich

Umgebung der Bauten / Bäume

Freifläche Aussenbereich öffentlich zugänglich

Freifläche Innenbereich öffentlich zugänglich

Freifläche öffentlich zugänglich bis zur Gebäudeflucht

Verkehrsflächen

Bushof (BereichVI)

Strassenareal / Erschliessung (Bereich VII)

Zufahrt / Wegfahrt Tiefgarage (Bereich VIII)

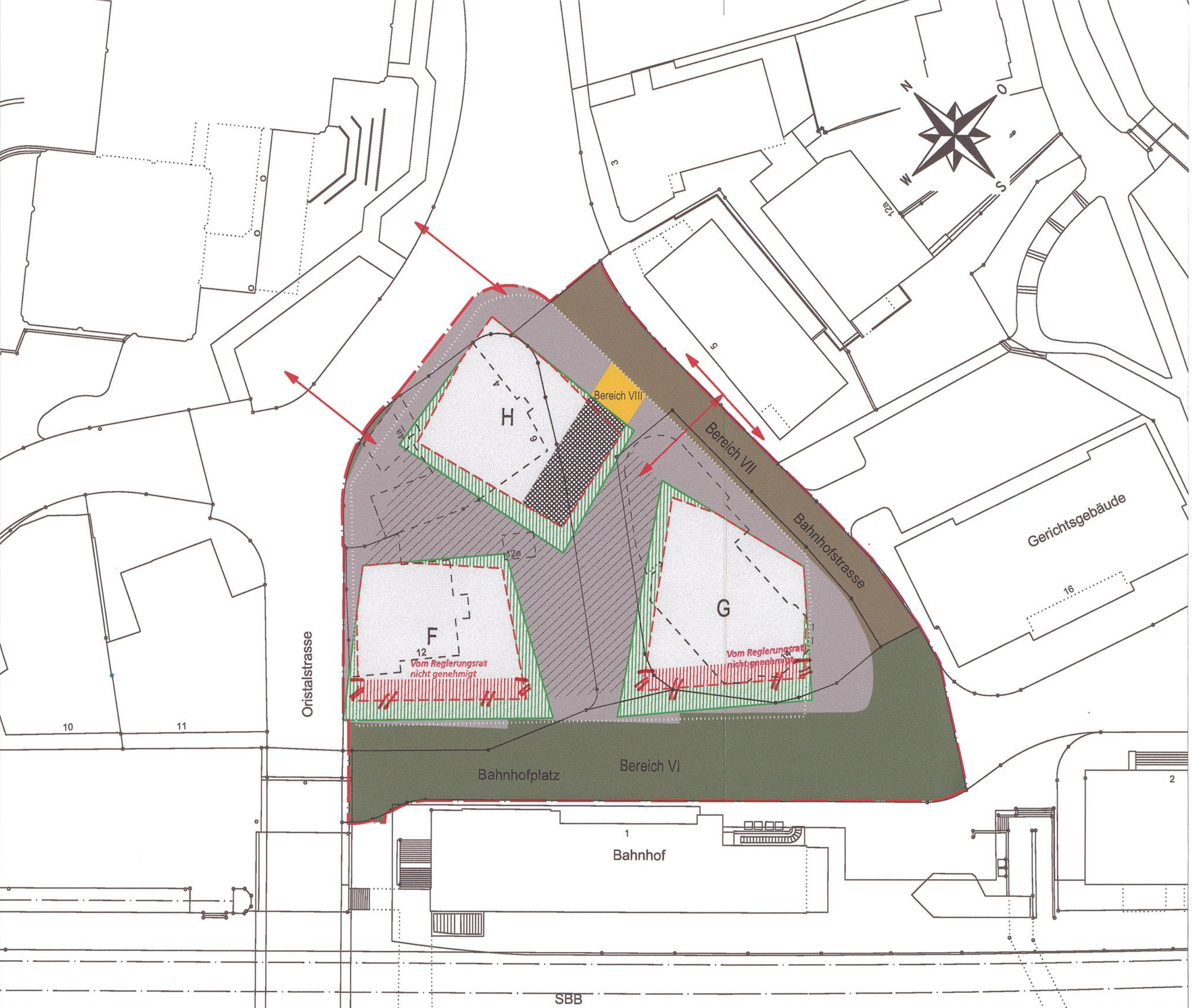
Orientierender Inhalt:

Mögliche Ausdehnung Tiefgarage

Zu- / Wegfahrt zur Tiefgarage innerhalb Gebäude H

Parzellierung aktuell

gewünschte Fussgängerverbindung

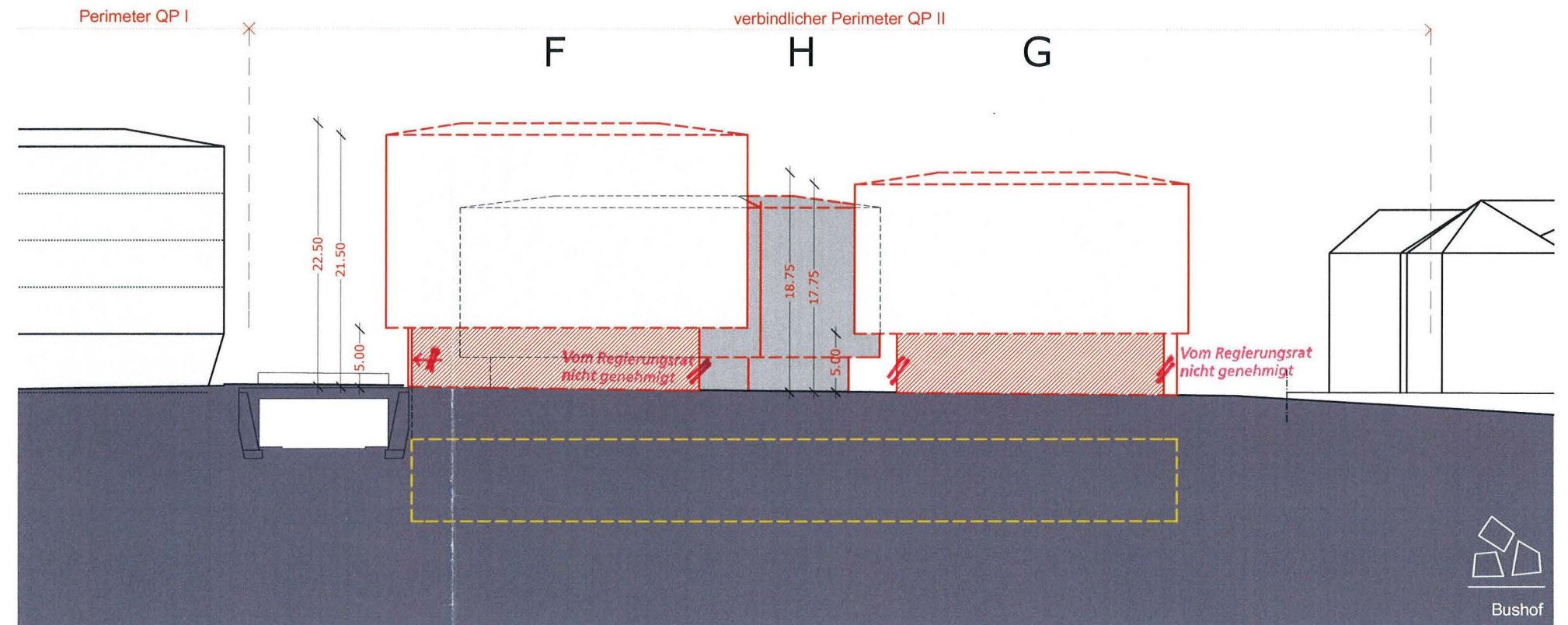
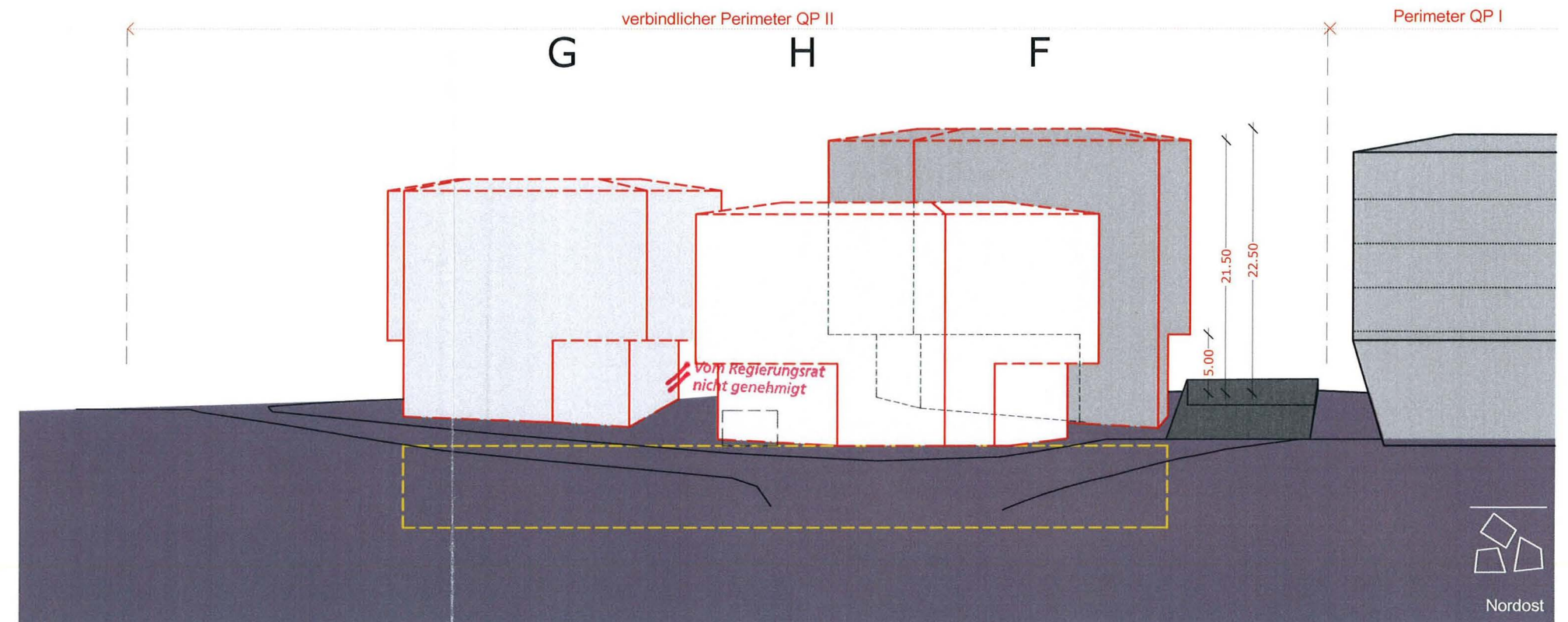


Anhang 1 Genehmigung Quartierplan Bahnhofareal II Gestaltung der Aussenräume



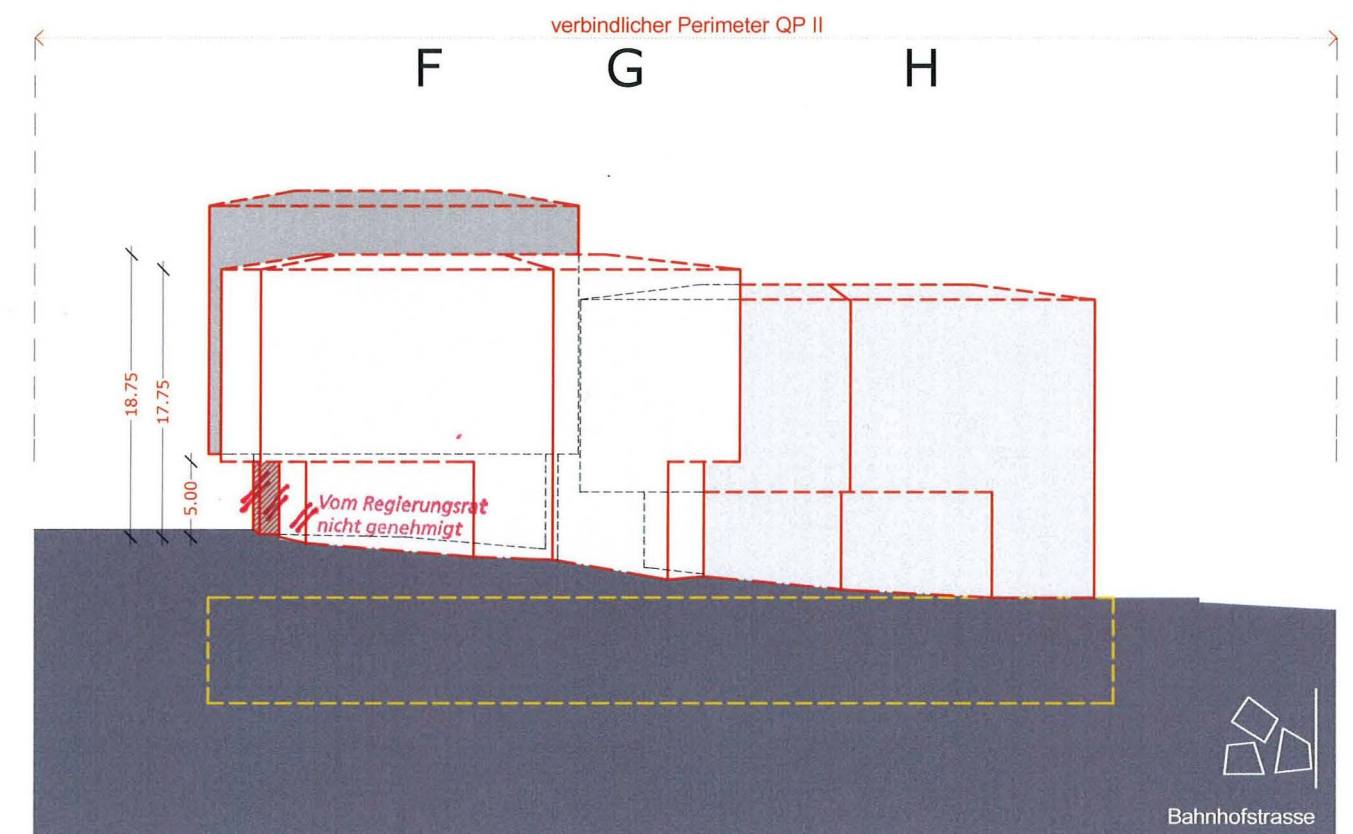
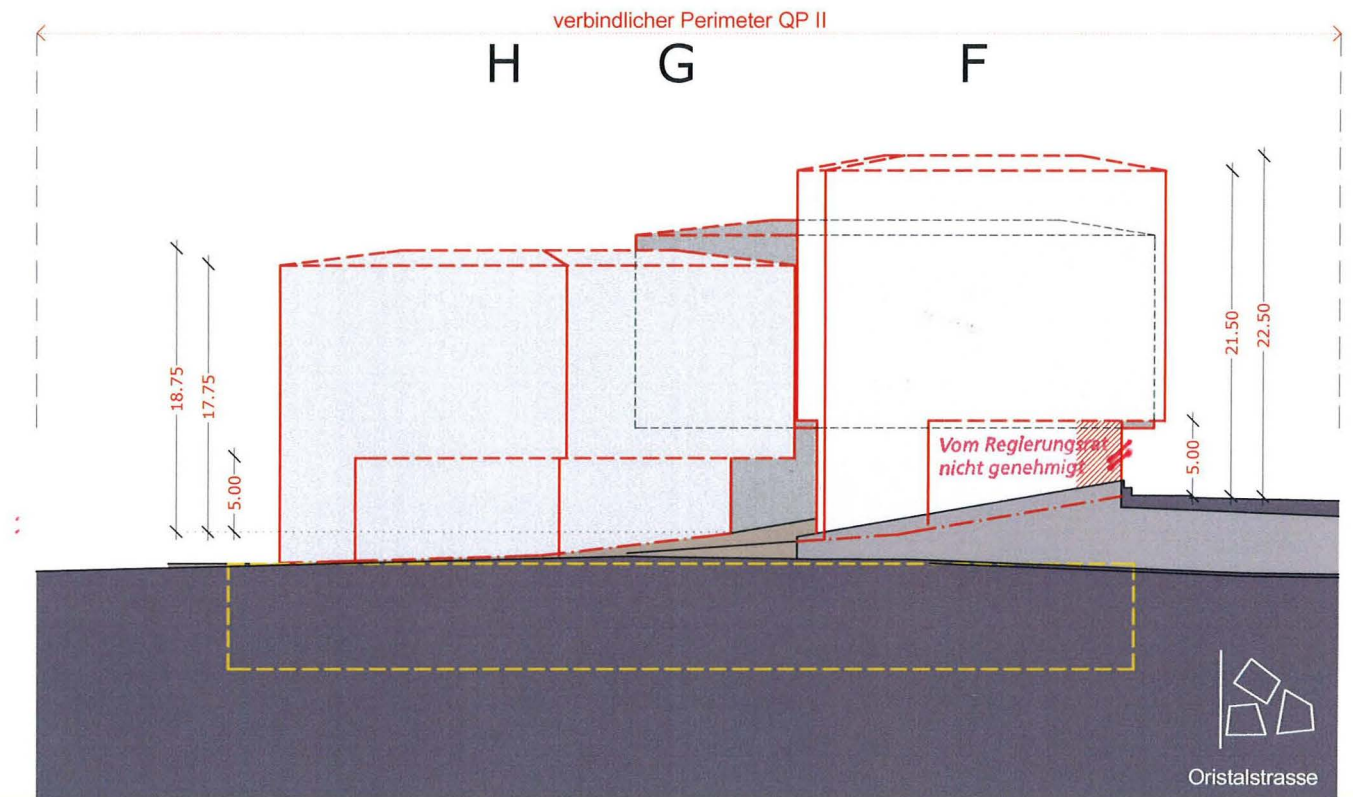
• orientierende Höhenkoten

Anhang 2 Genehmigung Quartierplan Bahnhofareal II Ansichten Bushof und Nordost



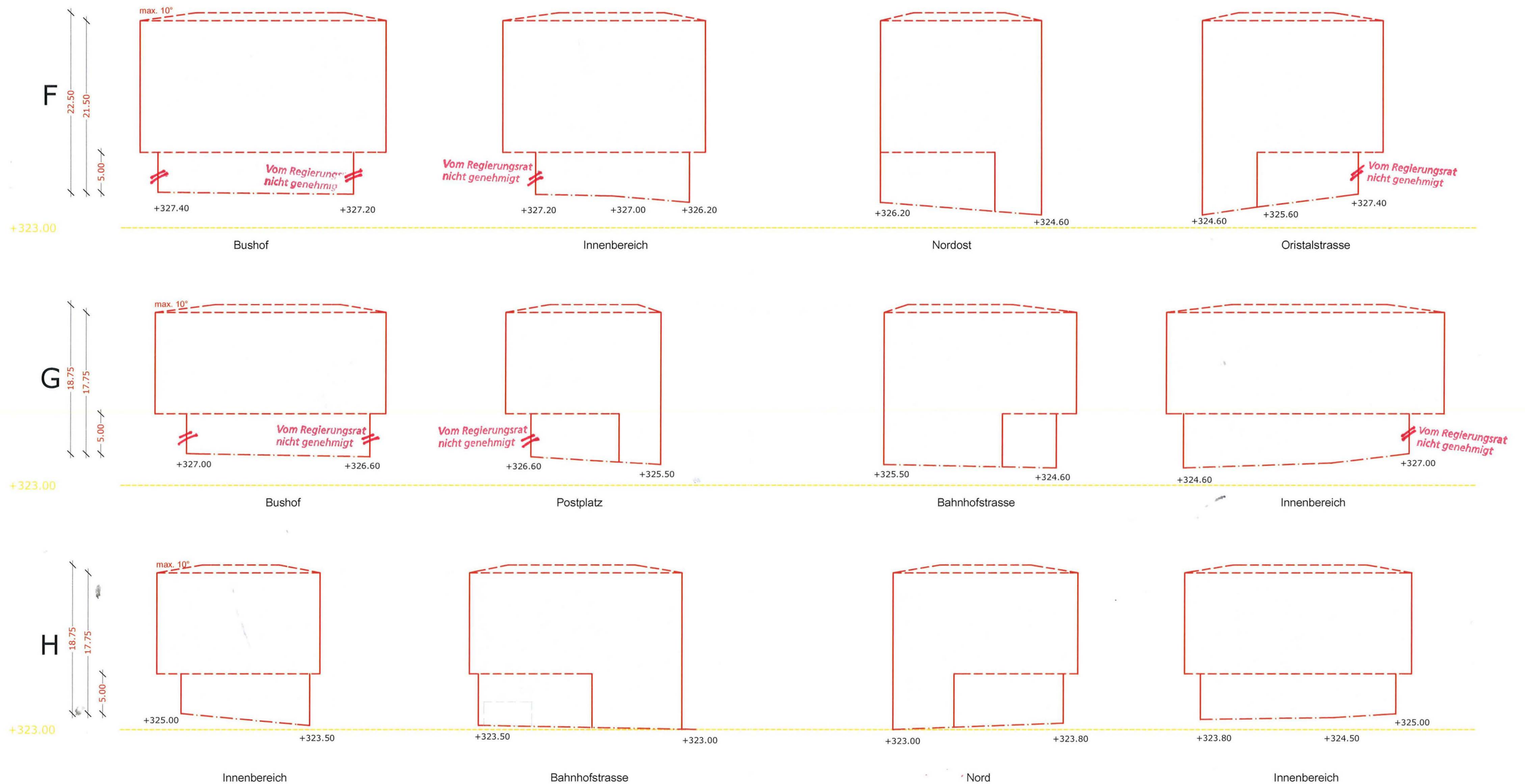
- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- - - Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- - - mögl. Perimeter Tiefgarage
- - - Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- xx Max. Höhen
- /// Erdgeschossbaubereich (bushofseitig) - Überbauung max. 65%, lichte Höhe min. 4.20 m

Anhang 3 Genehmigung Quartierplan Bahnhofareal II Ansichten Oristal- und Bahnhofstrasse

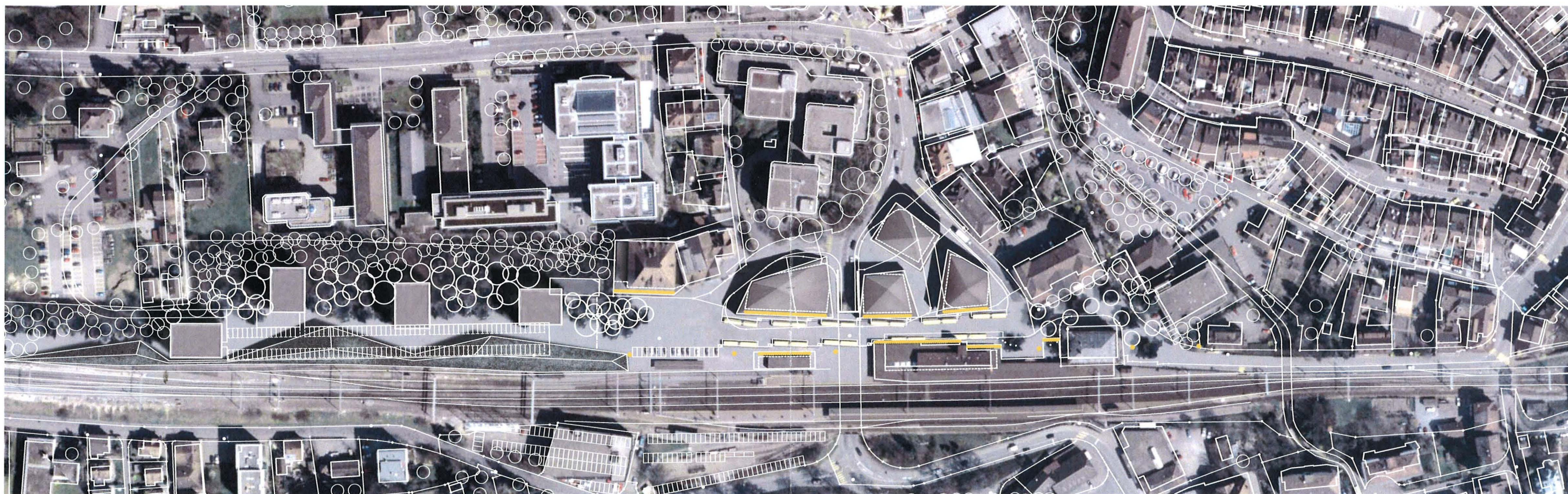


- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- - - Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- mögl. Perimeter Tiefgarage
- - - Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- xx — Max. Höhen
- /// Erdgeschossbaubereich (bahnhofseitig) - Überbauung max. 65%, lichte Höhe min. 4.20 m

Anhang 4 Genehmigung Quartierplan Bahnhofareal II Abwicklungen Gebäudevolumen F G H



- Gestaltungsbaulinie - Verbindliche Bauflucht
- - - Baulinie - Äussere Begrenzungslinie
- - - Höhenlinie +323.00 M.ü.M.
- - - Schnittlinie Gebäudevolumen mit Terrain
- xx Max. Höhen
- /// Erdgeschossbaubereich (bushofseitig) - Überbauung max. 65%, lichte Höhe min. 4.20 m



Stadt Liestal

Quartierplan Bahnhofareal II

Reglement

Genehmigungsexemplar

26. August 2009

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/QR/14/ 0

Planungsgemeinschaft Bahnhofareal Liestal

c/o Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel

Christ & Gantenbein AG

Zwicker & Schmid

Planteam S AG

Inhalt

§ 1 ZWECK UND ZIELE	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT	1
§ 3 NUTZUNGBESTIMMUNGEN BAUBEREICHE	2
§ 4 NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN DER FREIFLÄCHEN	3
§ 5 BELEUCHTUNG	4
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN.....	4
§ 7 LANGSAMVERKEHR.....	4
§ 8 FERTIG GESTALTETES TERRAIN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	5
§ 9 PFLICHTPARK- PLÄTZE	5
§ 10 ENERGIE	5
§ 11 LÄRMSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ.....	6
§ 12 GRUNDEIGENTUM	6
§ 13 REALISIERUNG UND VERFAHREN	6
§ 14 AUSNAHMEN	7
§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
§ 16 AUFHEBUNG	7

Anhang verbindlich

Anhang 1	GESTALTUNG DER AUSSENRÄUME, M 1/500
Anhang 2	ANSICHTEN BUSHOF UND NORDOST, M 1/500
Anhang 3	ANSICHTEN ORISTAL- UND BAHNHOFSTRASSE, M 1/500
Anhang 4	ABWICKLUNG GEBÄUDEVOLUMEN, M 1/500

Anhang orientierend

Anhang 5	SITUATIONSPLAN VISION ENZZUSTAND, M 1/1000
----------	--

ERLASS

Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf § 2 und § 41 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – im Gebiet „Bahnhofareal Liestal“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement, dem Quartierplan im Massstab 1 : 500 und den Anhängen 1 bis 5.

§ 1 ZWECK UND ZIELE

- 1 Der Quartierplan Bahnhofareal II sichert auf der Basis der Wettbewerbsstudie "eurocity" die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung des „Bahnhofareals Liestal“. Die Studie will das Bahnhofareal als Verkehrsknotenpunkt mit einer hohen Siedlungs- und Umweltqualität aufwerten und Liestal als Kantonshauptort stärken.
- 2 Im Wesentlichen werden mit dem Quartierplan II folgende Ziele verfolgt:
 - Umsetzung des südlichen Teils des Gesamtkonzeptes Bahnhof
 - Realisierung einer städtischen Überbauung unter Beachtung der attraktiven Geschäftslage und als Ort der Begegnung
 - Gestaltung der Plätze und Freiräume für den öffentlichen, privaten und langsamen Verkehr
 - Realisierung von Parkiermöglichkeiten.

§ 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 2 Die Vorschriften regeln
 - die Nutzung, Lage, Grösse, und Gestaltung der Bauten
 - die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen
 - die Beleuchtung
 - die Nutzung und Gestaltung der Verkehrsflächen inkl. Langsamverkehr
 - die Gestaltung des fertigen Terrains
 - die Realisierung der Pflichtparkplätze
 - die Wärmeversorgung der Bauten
 - den Lärm- und Schallschutz
 - den Grundeigentum
 - die Realisierung und das Verfahren
 - die Ausnahmen
- 3 Das Modell im Massstab 1 : 500 und der Anhang 5 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchungsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 3 NUTZUNGBESTIM- MUNGEN BAUBE- REICHE

siehe Erwägungen RRB

- 1 Die drei Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude inkl. Dachvorsprünge, Balkone usw.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Zentrumszone nach § 22 Abs. 2 RBG mit folgenden Einschränkungen:
 - In den Obergeschossen sind Wohnungen sowie Dienstleistungsbetriebe / Büros (ohne Verkaufsflächen) zulässig.
 - In den Erd- und Sockelgeschossen sind Dienstleistungsbetriebe / Büros sowie Verkaufsflächen (ohne Wohnungen) zulässig.
 - Im Erdgeschoss und im Sockelgeschoss sind Verkaufsflächen erwünscht.

Zulässige Geschosse

- 3 In den Baubereichen F, G und H darf über dem fertig gestellten Terrain maximal ein Erdgeschoss realisiert werden. Rückseitig (Nord-Ostfassade) darf unter dem Erdgeschoss ein Sockelgeschoss sichtbar sein.

Baulinien / Stockwerks-
baubereich

- 4 Für die Erdgeschosse und die sichtbaren Teile der Sockelgeschosse sowie für die Obergeschosse wird eine Gestaltungsbaulinie definiert.

Pro Gebäudeseite darf die Fassade der Geschosse gegen innen mit maximal 15% der Fassadenfläche von der Gestaltungsbaulinie abweichen.

Der im Plan bezeichnete Erdgeschossbaubereich entlang des Bushofes darf maximal zu 65% bebaut werden. Dabei ist in jedem Fall ein Durchgang von mindestens 1.5 m zu gewährleisten.

Gebäudeprofil

- 5 Die Gebäudeprofile der einzelnen Bauten sind wie folgt definiert:

Baubereich	F	G	H
max. Fassadenhöhe	21.50 m	17.75 m	17.75 m
max. Gebäudehöhe	22.50 m	18.75 m	18.75 m
min. / max. Höhe Erdgeschoss	4.20 - 5.00 m		
max. Dachneigung	10°		

Tabelle 1: Vorschriften zum Gebäudeprofil in den Baubereichen

In den Anhängen 2 bis 4 sind die massgebenden Gebäudeprofile dargestellt.

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des daran fertig gestalteten Terrains bis zum Schnittpunkt der Hauptfassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des daran fertig gestalteten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Materialien und Gestaltung der Fassaden

- 6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Eindruck entsteht. Die Fachkommission gemäss § 13, Abs. 5 ist dafür frühzeitig miteinzubeziehen.

Installationen über der Dachfläche

- 7 Installationen wie Kamine, Antennen, Liftschächte und dergleichen, die das Gebäudeprofil auf dem Dach überragen, sind zulässig, sofern sie in Form und Mass von untergeordneter Bedeutung sind.

Behindertengerechte Bauweise

- 8 Die innere und äussere Erschliessung aller Baubereiche ist in behindertengerechter Bauweise zu erstellen. Die Vorgaben richten sich nach der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung) vom 13. Dezember 2002.

§ 4 NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSBE- STIMMUNGEN DER FREIFLÄCHEN

Aussenbereich

- 1 Die Freiflächen sind in einen Aussen- und Innenbereich aufgeteilt. Beide Bereiche dienen den Beziehungen und Nutzungen zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Verkehrsflächen, der Innenbereich dient darüber hinaus den Beziehungen und Nutzungen zwischen den Gebäuden selbst.

- 2 Die Freiflächen des Aussenbereichs (im Plan dunkelgrau dargestellten) sind zwischen den Verkehrsflächen und der Baubereiche F, G und H bis an die jeweilige Gebäudeflucht öffentlich nutzbar und für Fussgänger frei begehbar. Im Sockel- und/oder im Erdgeschoss ist pro Gebäude vom Aussenbereich her mindestens ein Zugang zu realisieren.

Die Anlieferung und der Güterumschlag erfolgen in erster Priorität über die Freiflächen des Aussenbereichs ab dem Bahnhofplatz und der Bahnhostrasse.

Innenbereich

- 3 Die Freiflächen des Innenbereichs sind bis an die Gebäudefluchten öffentlich nutzbar und für Fussgänger frei begehbar. Im Sockel- und/oder im Erdgeschoss ist pro Gebäude vom Innenbereich her mindestens ein Zugang zu realisieren.

In Ergänzung zum Aussenbereich sind die Anlieferung und der Güterumschlag im Innenbereich in untergeordneter Bedeutung erlaubt. Die übrigen Nutzungen dürfen dadurch nicht verhindert werden.

Die Gestaltung des Belages, die Anordnung der Möblierung, Reklamentafeln und Verkaufseinrichtungen sowie das Festlegen der Freihalteflächen für die Fussgänger sind zwischen den einzel-

Allgemeine Nutzungs-
und Gestaltungsvor-
schriften

nen Grundeigentümern zu koordinieren und zusammen mit der Stadt Liestal zu festzulegen.

- 4 Die Realisierung und Gestaltung der Freiflächen erfolgt gleichzeitig mit dem Erstellen der Bauten.

siehe Erwägungen RAB

Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen werden darin aufgezeigt und ~~zusammen mit dem Baugesuch bewilligt~~. Nachträgliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden.

Bepflanzungen der Freiflächen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Die Zuständigkeiten für die Erstellung, den Unterhalt und der Haftung der öffentlich zugänglichen Freiflächen sind im Quartierplanvertrag festgelegt.

§ 5 BELEUCHTUNG

Die Gestaltung und Anordnung der Beleuchtung orientiert sich an der Wettbewerbsstudie „eurocity“ (Anhang 5). Grundlage für die Realisierung der Beleuchtung bildet ein von der Stadt bewilligtes Beleuchtungskonzept. Die Hinweise des Merkblattes „Stopp der Lichtverschmutzung“ des Amtes für Umweltschutz und Energie sind dabei zu beachten.

§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Bereich VI

- 1 Die Verkehrsflächen (im Plan braun und dunkelgrün dargestellt) sind in drei Bereiche eingeteilt, in welchen folgende Nutzungen und Gestaltungen festgelegt werden:

- 2 Der Bereich VI dient der Erstellung der zweiten Etappe des Bushofes inkl. der entsprechenden Verkehrsflächen. Die Anordnung der Haltebereiche für Busse ist im Quartierplan definiert.

Bereich VII

- 3 Der Bereich VII dient als Verkehrsfläche der Zu- und Wegfahrt zum Bushof und zu den Gebäuden in den Baubereichen F, G und H sowie der Verbindung zum Postplatz, der Poststrasse und ins Oristal.

Bereich VIII

- 4 Der Bereich VIII dient als Zufahrt / Erschliessung zur Tiefgarage. Die Zuständigkeiten für den Unterhalt der Zufahrt zur Tiefgarage sind im Quartierplanvertrag festgelegt.

§ 7 LANGSAMVERKEHR

Die Stadt Liestal erstellt innerhalb des Quartierplanperimeters ein Konzept für den Langsamverkehr. Sie koordiniert die Arbeit mit der zuständigen kantonalen Behörde.

**§ 8
FERTIG GESTALTETES TERRAIN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

- 1 Der Anhang 1 zu diesen Vorschriften definiert Höhenkoten für die Terraingestaltung. Die definitive Terraingestaltung orientiert sich an diesen Höhenangaben.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen an den Gebäuden sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und im Hinblick auf eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung/Nutzung möglich; dies für die Gestaltung der Freiflächen im Zusammenhang mit verschiedenen Nutzungen (Bestuhlung, Einrichtung von Sitzbänken, Anpassungen für Hauseingänge oder für das Überwinden von kleineren Höhendifferenzen u.ä.). Die Terrainveränderungen dürfen dabei den Freiraum nicht zergliedern. ~~Bewilligungsbehörde ist die Stadt Liestal.~~ Sie stützt sich auf die Empfehlungen der Fachkommission. siehe Erwägungen RRB
- 3 Zwischen dem Bushof und den Baubereichen F und G ist eine Höhendifferenz als Einstiegshilfe in den Bus zu erstellen.

**§ 9
PFLICHTPARKPLÄTZE**

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas“ bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur Raumplanungs- und Bauverordnung (RBV) und ist wie folgt geregelt:
- 2 Unter den Baubereichen F, G und H wird eine Tiefgarage realisiert mit einer maximalen Kapazität von 150 Parkplätzen. Die Parkplätze müssen entsprechend dem Nachweis im Baugesuchungsverfahren anteilmässig als Stamm- und Besucherparkplätze zur Verfügung stehen und für Besucher und Kunden frei zugänglich sein.
- 3 Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Garageneinfahrt, welche in das Erd- resp. Sockelgeschoss des Baubereichs H integriert wird.
- 4 Es ist ein attraktiver Zugang ab Bahnhofplatz zum Parkhaus sicherzustellen.

**§ 10
ENERGIE**

Die Gebäude in den Baubereichen F, G und H müssen den Minergie-Standard erreichen. Die Wärmeerzeugung hat mit einem ökologisch vorbildlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Anschluss an einen Wärmeverbund, Wärmepumpen, Wärmebezug aus Erdsonden oder Sonnenenergie).

**§ 11
LÄRMSCHUTZ /
SCHALLSCHUTZ***siehe Erwägungen RRB*

- 1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Immissionsgrenzwert).

Allfällige Nachweise im Sinne von §§ 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

- 2 Bezüglich des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen der aktuellen SIA-Normen.

**§ 12
GRUNDEIGENTUM**

Die Neuordnung des Grundeigentums wird unter den betroffenen Grundeigentümern im Quartierplanvertrag geregelt.

**§ 13
REALISIERUNG UND
VERFAHREN**

- 1 Die Stadt Liestal koordiniert die Realisierung der im öffentlichen Interesse liegenden Teilbereiche der Quartierplanung (Verkehr, Beleuchtung, Gestaltung der Freiflächen, Ver- und Entsorgung).

- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind insbesondere die Tiefgarage sowie die Nebenanlagen (Freiflächen usw.) so zu erstellen, dass der laufende Betrieb der verbleibenden Bauten sowie eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert werden.

- 3 Die jeweiligen Grundeigentümer haben sich gegenseitig alle die für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute (Dienstbarkeiten, Rechte und Lasten) einzuräumen (Quartierplanvertrag).

siehe Erwägungen RRB

- ~~4 In Ergänzung zu § 120 RBG sind der Bau und die Materialisierung der Freiflächen, der Strassen sowie die Farbgebung der Fassaden bewilligungspflichtig.~~ Die Stadt kann Muster anfordern.

- 5 Zur Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich bauliche Qualität und Gestaltung setzt die Stadt in Absprache mit den Grundeigentümern eine beratende Fachkommission ein. Die Bewilligungsbehörde stützt sich bei den Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission ab.

- 6 Ergänzend zu den ordentlichen Unterlagen sind den Baugesuchen jeweils folgende Dokumente beizulegen:

- Gestaltungskonzept der Umgebung
- Projekt der Aussenbeleuchtung
- Abfallkonzept

siehe Erwägungen RRB

- 7 Die Stadt kann zu diesem Reglement notwendige Verordnungen erlassen.

**§ 14
AUSNAHMEN**

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen, in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und nach Absprache mit der Fachkommission beantragt der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften.
- 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

**§ 15
SCHLUSSBESTIM-
MUNGEN**

- 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 2 Die Stadt überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

**§ 16
AUFHEBUNG**

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Insbesondere sind dies:

- Teile des generelle Bau- und Strassenlinienplanes Bahnhofplatz: Situation Mst. 1 : 200, Inventar Nr. 40/gBS/14/1. Bau- und Strassenlinien der Parzellen Nr. 896, 897 und 899.

Beschlussdaten

Exemplar

Inventar-Nr.

Öffentliche Mitwirkung: 22. März bis 20. April 2007

Beschluss des Stadtrates: 18. Dezember 2007

Beschluss des Einwohnerrates: 29. Oktober 2008

Referendumsfrist: 28. November 2008

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 47 vom 20. November 2008

Planaufgabe: 1. Dezember bis 30. Dezember 2008

Namens des Stadtrates

Die Präsidentin:


Regula Gysin

Der Stadtverwalter:


Christoph Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr.: 220 vom -2. März 2010

Der Landschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. : 3 vom 4.3.2010

Bearbeitung

Datum