

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

40/QP / 8/0

40/QR / 8/0

40/ZPS / 1/44



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG ENGEL

ENGEL 1598 / 1. September 1997 / rev. 5.11.97
O. Stengele + H.U. Steinmann

SSH AG, Architekten, Gasstrasse 11, 4410 Liestal

INHALT

REGLEMENT

1. Erlass
2. Plan Nr. 1 Geltungsbereich, Baulinien
3. Plan Nr. 2 Baufelder
4. Plan Nr. 3 Erschliessung
5. Art und Mass der Nutzung
6. Gestaltung der Bauten
7. Aussenanlagen
8. Lärmschutz
9. Besondere Bestimmungen
10. Machbarkeitsstudie
11. Realisierung
12. Genehmigungsverfahren
13. Schlussbestimmungen

PLÄNE 1:500

BESCHLÜSSE

ANHANG

Machbarkeitsstudie 1:500

1. ERLASS

- 1.1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, auf den Parzellen Nrn. 1529 und 1530, GB Liestal, die folgenden Quartierplanvorschriften:

- Quartierplanreglement
- Plan Nr. 1 Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Baufelder 1:500
- Plan Nr. 3 Erschliessung 1:500
- Plan Nr. 4 Richtplan, Situation 1:500
- Plan Nr. 5 Richtplan, Schnitt 1:500
- Modell Richtmodell 1:500
- Anhang Machbarkeitsstudie (Grundrisse, Schnitte)

- 1.2 Dort wo der Quartierplan keine Sonderregelung enthält, gelten die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens rechtskräftigen Bauvorschriften.

2. PLAN NR. 1 GELTUNGSBEREICH, BAULINIEN

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb dem im Plan festgelegten Perimeter.
- 2.2 Für Hochbauten gelten gegenüber der Kasernen- und der Burgstrasse die Baubegrenzungslinien Hochbauten, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Für diese Baulinien entlang der Kasernen- und Burgstrasse ist ein separates Genehmigungsverfahren notwendig. Gegenüber den übrigen Nachbarparzellen gelten die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens rechtskräftigen Mindestabstände.
- 2.3 Unterirdische Bauten, die gegen aussen in keiner Weise in Erscheinung treten, können an oder mit Einverständnis des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.
- 2.4 Einzelne Teile der unterirdischen Bauten können entlang der Burgstrasse um max. 2.00 m über die Parzellengrenze hinausragen.

3. PLAN NR. 2 BAUFELDER

3.1 Gebäudeprofil

Für die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen gelten die im Plan eingetragenen Höhenkoten. Als Fassadenhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Rohmass). Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass). $\pm 0.00 = 329.20 \text{ M.ü.M.}$

3.2 In den Baufeldern gelten die folgenden Vorschriften:

A Gebäude "Engel"

Die Ausmasse und kubische Erscheinung (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite) des Altbaues aus dem Jahr 1801 sind beizubehalten, ebenso die Dachformen und Dachneigungen. Zusätzliche Dachaufbauten sind zulässig, wenn die sich gut in die Dachgestaltung einfügen. Über die Frage und den Umfang der Substanzerhaltung wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege aufgrund einer Bauuntersuchung im Baubewilligungsverfahren entschieden.

B Zugangsbereich Verkaufsflächen

Fassadenhöhe	max.	+ 4.80 m
Gebäudehöhe	max.	+ 6.80 m

Zwischen der Baubegrenzungslinie Hochbau und der Zugangstüre zu den Verkaufsflächen ist eine zusammenhängende Fläche von min. 60 m² als Vorplatz vor den Verkaufsflächen von einer Überbauung frei zu halten.

C Saalgebäude

Fassadenhöhe	max.	+ 13.70 m
Gebäudehöhe	max.	+ 15.70 m

D Hoteltrakt

Gebäudehöhe	max.	+ 19.30 m
-------------	------	-----------

Für die Fassade an der Kasernenstrasse gilt als maximale Fassadenhöhe diejenige des Gebäudes "Engel". Gegenüber der Kasernenstrasse zurückgesetzte Fassaden haben unter einem Winkel von 45° zurückzuliegen.

An der Ostfassade ist das oberste Geschoss gemäss Richtplan von der Fassade zurückzusetzen.

E Verkehrsflächen

Gebäudehöhe	max.	+ 4.80 m
-------------	------	----------

F Wohnhau

Gebäudehöhe	max.	+23.10 m
-------------	------	----------

Das oberste Geschoss ist gemäss Richtplan von den Fassaden zurückzusetzen.

3.3 Technisch bedingte An- und Aufbauten (Liftaufbauten etc.) dürfen über die zulässige Gebäudehöhe sowie die Baufeldbegrenzungen hinausragen.

4. PLAN NR. 3 ERSCHLIESSUNG

- 4.1 Die Ein- und Ausfahrten in die öffentlichen Strassen sind im Plan verbindlich festgelegt. Die Warenanlieferung durch LKW erfolgt zwingend aus der Richtung Altmarkt auf der Kasernenstrasse und die Wegfahrt der LKW zwingend über die Kasernenstrasse Richtung Altmarkt.
- 4.2 Die im Plan eingetragenen Trottoirverbreiterungen entlang der Burgstrasse sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersicht für die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle zum Wohnhaus) sowie für eine durchgehende Trottoirbreite von min. 2.00 m erforderlich.
- 4.3 Vor und neben dem Gebäude "Engel" sind die Veloabstellplätze festgelegt.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Für die Hochbauten sind folgende Nutzungen zulässig:

EG unter Baufeldern B bis E:	Verkaufsfläche mit Anlieferung und Nebenräumen
3. UG unter Baufeld F:	Lager und Nebenräume zu Verkaufsfläche
2. UG unter Baufeld F:	Lager und Personalräume

Gebäude "Engel": Restaurant und Nebenräume, Hotelzimmer, Wohnen, Dienstleistung
Baufeld C: Saalbau mit Bühne und Foyer, Kongress- und Nebenräume
Baufeld D: Hotel mit Nebenräumen und Lobby, Wohnen, Dienstleistungen
Baufeld F: Wohnhaus mit Einstellhalle und Nebenräumen

- 5.2 Mass der Nutzung

1. Die Fläche der Parzellen Nrn. 1529 (626 m²) und 1530 (2'777 m²) beträgt insgesamt 3'403 m².
2. Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt max. 10'000 m² (vergleiche Machbarkeitsstudie im Anhang).
Die Berechnung richtet sich nach den Ergänzungsbestimmungen 21., 22. und 23. der kommunalen Zonenvorschriften.
3. Im Erdgeschoss der Baufelder B bis E darf eine Nettoverkaufsfläche von 1'700 m² erstellt werden.
Als Nettoverkaufsfläche gelten alle dem Kunden zugänglichen Verkaufsflächen, inkl. dem Kunden zugängliche Bedienungs- und Auslageflächen, ohne horizontale und vertikale Erschliessungsflächen (Passagen, Lifte, Rolltreppen etc.).
4. Im 1. und 2. Untergeschoss der Baufelder B bis E sind ca. 110 unterirdische Einstellplätze vorgesehen.
5. Für die Anzahl Einstellplätze des Wohnhauses im Baufeld F gilt die kantonale Wegleitung vom Januar 1995.

6. GESTALTUNG DER BAUTEN

- 6.1 Die kubische Gestaltung der Bauten ist in den Richtplänen Nrn. 4 (Situation 1:500) und 5 (Schnitt 1:500) sowie im Richtmodell 1:500 dargestellt. Abweichungen im Rahmen der verbindlichen Vorschriften sind zulässig, falls sie zu einer Verbesserung der städtebaulichen Lösung führen.
- 6.2 Die Gestaltung der Fassaden und Dächer (inkl. Grob- und Feinstrukturierung) sowie die Materialwahl und Farbgebung sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Bei dieser Gestaltung sind die exponierte Lage gegenüber dem Törli sowie die gute Einfügung in die Strassenräume der Kasernen- und Burgstrasse und deren Fassadenbild zu berücksichtigen.
- 6.3 Dem Stadtrat steht bei der Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu. Auf Verlangen sind Struktur-, Material- und Farbmuster am Bau anzubringen. Die Beurteilung der Lösung für das Gebäude "Engel" erfolgt zudem in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

7. AUSSENANLAGEN

- 7.1 Für die definitive Gestaltung der Aussenanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser macht u.a. Aussagen zur Art der Bepflanzung, der Grünflächen und der Beläge. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagswahl die Wasserversickerung gefördert werden. Dachbegrünungen sind in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Dem Stadtrat steht bei der Gestaltung der Aussenanlagen ein Mitspracherecht zu.
- 7.2 Zwischen der Baubegrenzungslinie Hochbau und der Eingangstüre zum Verkaufsladen im Erdgeschoss ist eine zusammenhängende Fläche von min. 60 m² als Vorplatz vor dem Verkaufsladen von einer Überbauung frei zu halten. Die Messweise für diesen Platz ist im Plan Nr. 4 dargestellt.
- 7.3 Erforderliche Rechte und Lasten zur Erstellung, Benützung und zum Unterhalt werden im Quartierplanvertrag geregelt.

8. LÄRMSCHUTZ

- 8.1 Es gilt unverändert die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Für die Einhaltung der gesetzlichen Belastungsgrenzwerte (IGW) ist gestützt auf Art. 31 LSV ein Lärmschutznachweis (Lärmgutachten) zu erbringen.

- 8.2 Der Warenumsatz für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss hat im Innern des Gebäudes zu erfolgen. Die Umladeräume für diesen Warenumsatz sind mit Toren abzuschliessen. Diese Regelung gilt nicht für den Warenumsatz für die übrigen Nutzflächen.

Haustechnische Anlagen wie Heizungen, Lüftungen, Klimaanlage etc. dürfen die Belastungsgrenzwerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe nicht überschreiten.

9. BESONDERE BESTIMMUNGEN

siehe Erwägungen RRB

9.1 Energie

Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept einzureichen.

9.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht, so ist es im Trennsystem abzuleiten, wobei Rückhaltmassnahmen zu treffen sind, damit das Wasser bei grossem Anfall möglichst gleichmässig abfließen kann.

9.3 Behindertengerechte Bauweise

Die massgebenden öffentlich zugänglichen Räume sowie ein angemessener Anteil der Wohnungen sind rollstuhlgängig zu gestalten.

10. MACHBARKEITSSTUDIE

- 10.1 Die im Anhang beiliegende Machbarkeitsstudie vom 22. Juli 1997 zeigt den Stand der Planung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Quartierplanes auf.

- 10.2 Die Machbarkeitsstudie besteht aus den Plänen:

- Grundriss Erdgeschoss 1:500
- Grundriss 1. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 2. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 3. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 4. Obergeschoss 1:500
- Grundriss Dachgeschoss 1:500
- Grundriss 1. Untergeschoss 1:500
- Grundriss 2. Untergeschoss 1:500
- Längsschnitt 1:500
- Querschnitt 1:500
- Strassenfassaden 1:500

- 10.3 Die Machbarkeitsstudie hat weder verbindlichen, noch richtungsweisenden Charakter. Sie orientiert zur besseren Verständlichkeit des Quartierplanes über den Stand der Planung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Quartierplanes.

11. REALISIERUNG

- 11.1 Der Quartierplanvertrag zwischen den Grundeigentümern regelt die grundeigentumsmässigen und nachbarrechtlichen Belange, die zur Realisierung der Quartierplanbebauung erforderlich sind.
- 11.2 Er regelt insbesondere:
- frühere Abmachungen
 - Regulierungen mit dem Kanton und der Stadt
 - die Regulierung mit der Nachbarschaft
 - neue Parzellierungen
 - abzutretende oder zu übernehmende Flächen
 - Strassenkorrekturen und Anwenderbeiträge
 - interne Erschliessungen
 - baurechtliche Servitute
 - zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung
- 11.3 Der Quartierplanvertrag ist öffentlich zu beurkunden.
- 11.4 Privatrechtliche Vereinbarungen dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplan-Überbauung nicht behindern.

12. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

- 12.1 Die Genehmigung dieser Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages durch alle Vertragsparteien gemäss Ziffer 10.2 voraus. Die öffentliche Verurkundung inkl. Grundbucheintrag durch die Bezirksschreiberei Liestal erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Der Stadtrat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

- 13.2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen von einzelnen Vorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 13.3 Die in Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden bisherigen Zonen-vorschriften sind aufgehoben.
- 13.4 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

PLÄNE 1:500

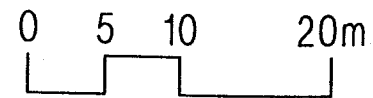
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 1

Situation

ENGEL



QUARTIERPLANPERIMETER



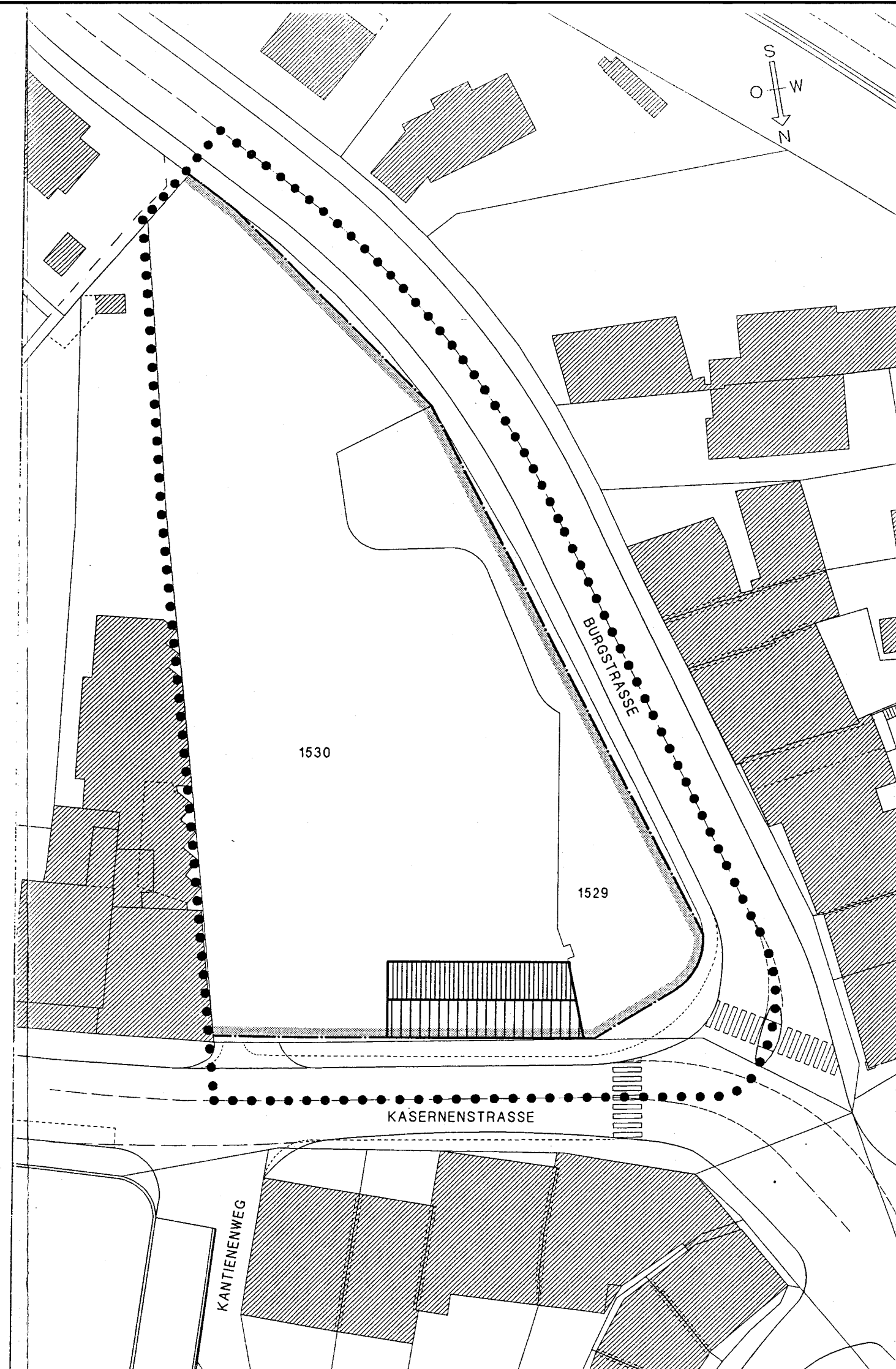
BAUBEGRENZUNGSLINIE (HOCHBAU)

FÜR DIE BAULINIEN IST EIN SEPARATES GENEHMIGUNGSVERFAHREN ERFORDERLICH



GEBÄUDE ENGEL

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



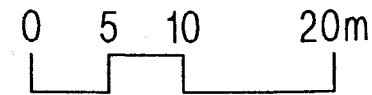
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 2

Baufelder

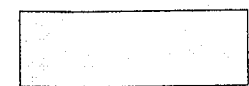
ENGEL



* $\pm 0.00 = 329.20$ M.Ü.M.



A GEBÄUDE "ENGEL"



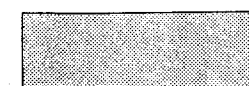
B ZUGANGSBEREICH VERKAUFSFLÄCHE / SAAL
Fassadenhöhe max. +4.80m
Gebäudehöhe max. +6.80m



C SAALGEBÄUDE
Fassadenhöhe max. +13.70m
Gebäudehöhe max. +15.70m



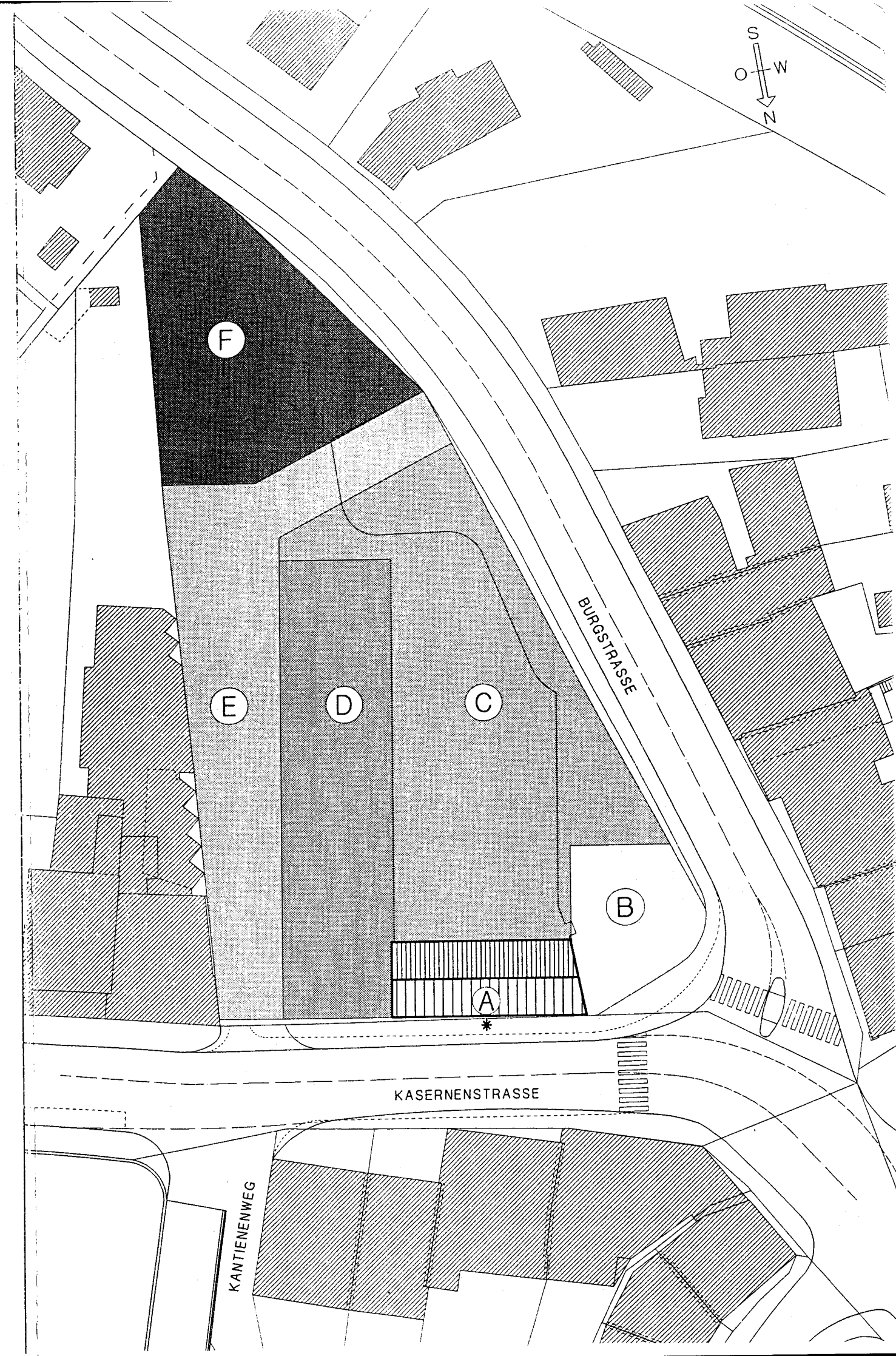
D HOTELTRAKT
Gebäudehöhe max. +19.30m



E VERKEHRSFLÄCHE (ZUM TEIL ÜBERDECKT)
Gebäudehöhe max. +4.80m



F WOHNHAUS
Gebäudehöhe max. +23.10



Stadt Liestal

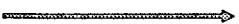
QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 3

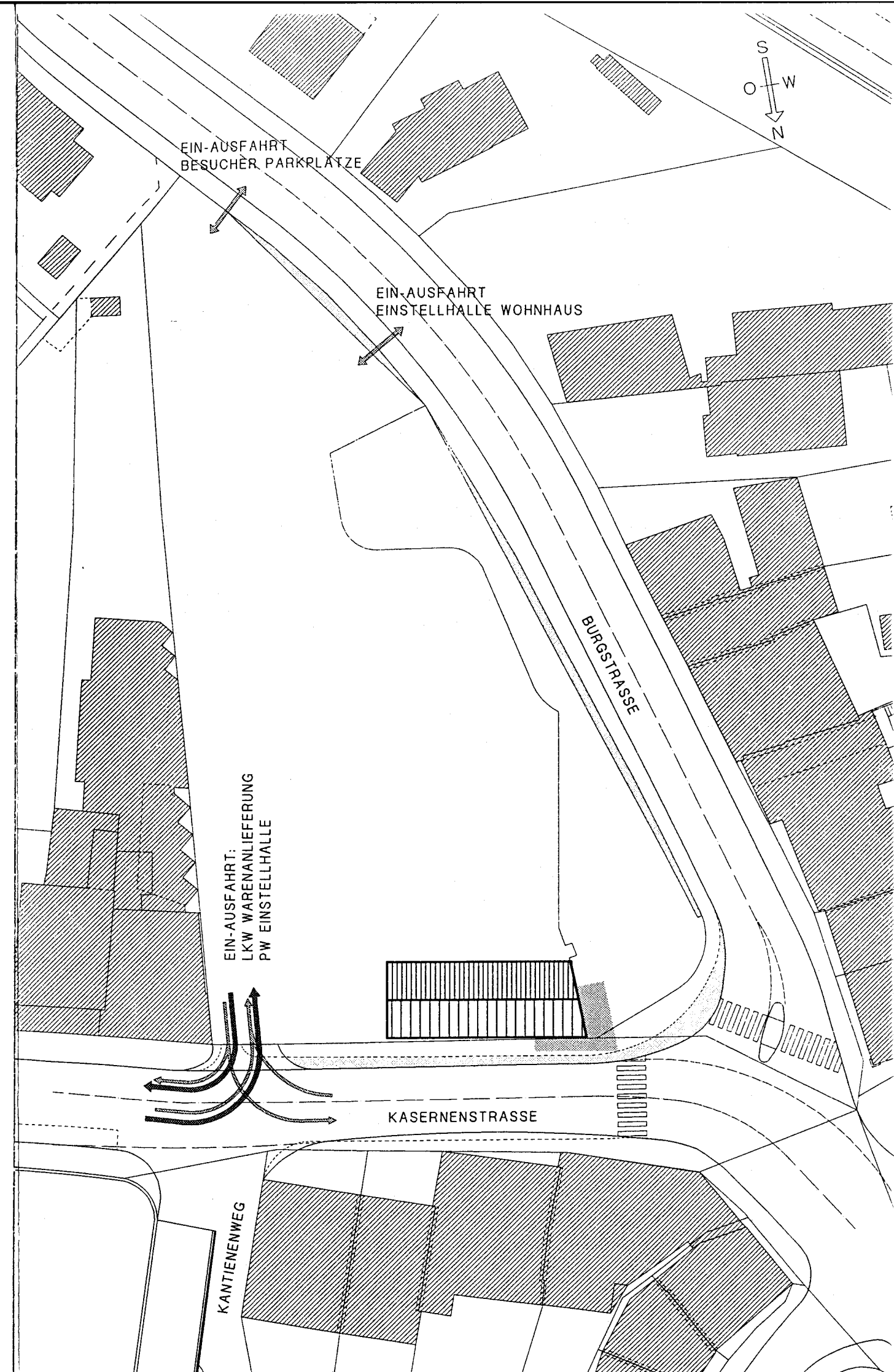
Erschliessungsplan

ENGEL

0 5 10 20m

-  ERSCHLIESSUNG LKW
-  ERSCHLIESSUNG PW
-  TROTTOIRERWEITERUNG
-  VELOABSTELLPLÄTZE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

Plan Nr. 4

Richtplan Situation

0 5 10 20m

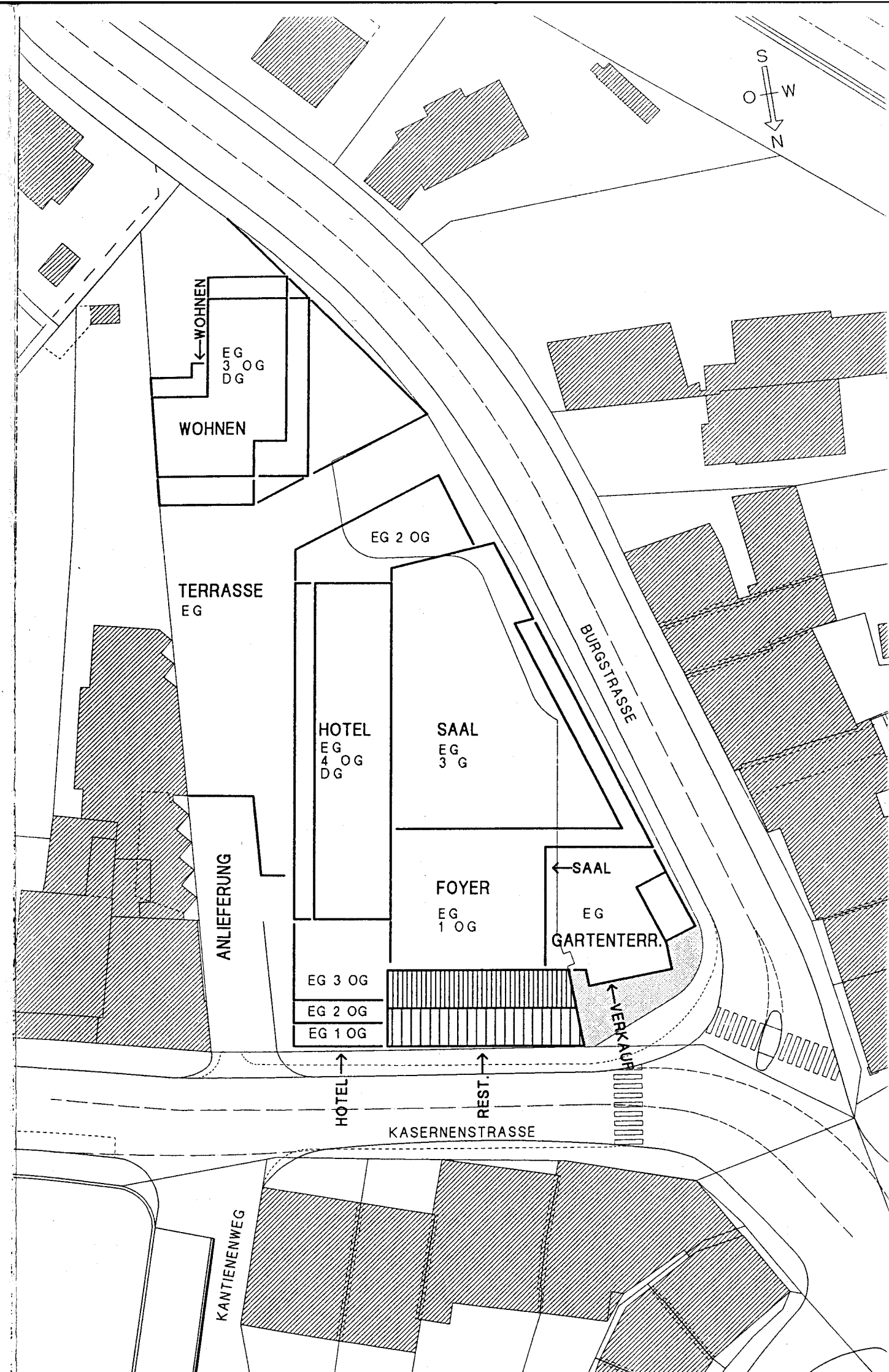


VORPLATZ VOR VERKAUFLADEN



BAUKUBEN / NUTZUNGSART / MAX. GESCHOSSZAHL

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



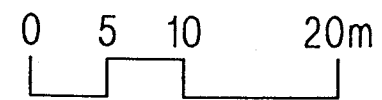
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

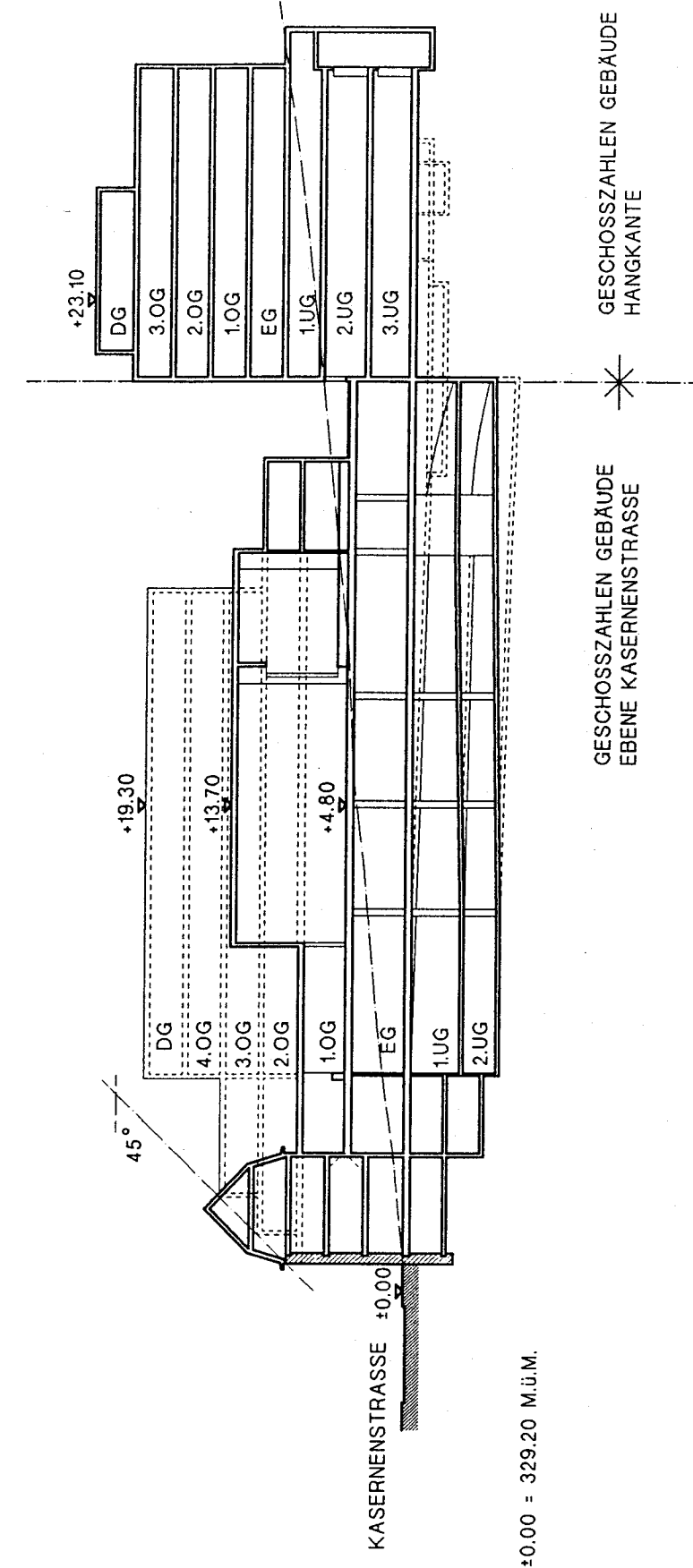
Plan Nr. 5

Richtplan Schnitt

ENGEL

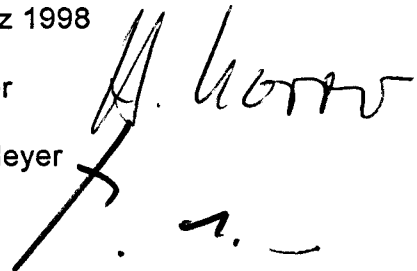


ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97

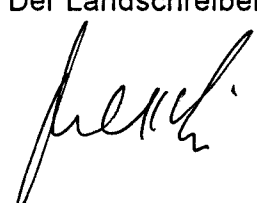


BESCHLÜSSE

Stadt	Stadtrat	14. Oktober 1997
	Einwohnerrat (2. Lesung)	17. Dezember 1997
	Urnenabstimmung	15. März 1998
	Planauflage	vom 2. April bis 2. Mai 1998
	Publikation im Amtsblatt Nr. 13	vom 26. März 1998
	Der Vice-Stadtpräsident	Heiner Karrer
	Der Stadtschreiber	Hanspeter Meyer



Kanton	Regierungsratsbeschluss Nr. 2124	vom 27.01.1998
	Publikation im Amtsblatt Nr. 44	vom 29.10.98
	Der Landschreiber	



ANHANG

MACHBARKEITSSTUDIE

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

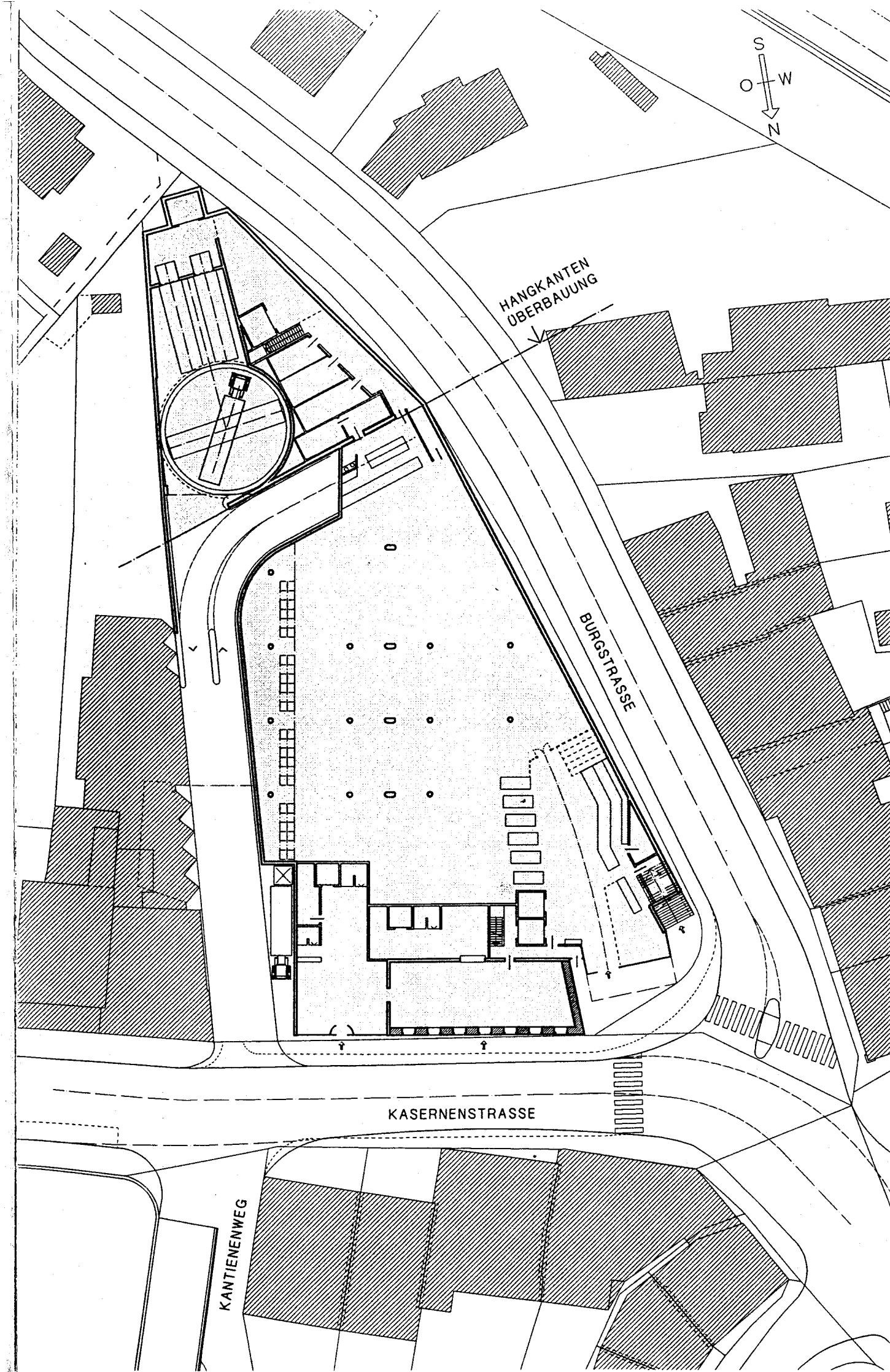
MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS ERDGESCHOSS KASERNENSTRASSE
3. UNTERGESCHOSS HANGKANTE

ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

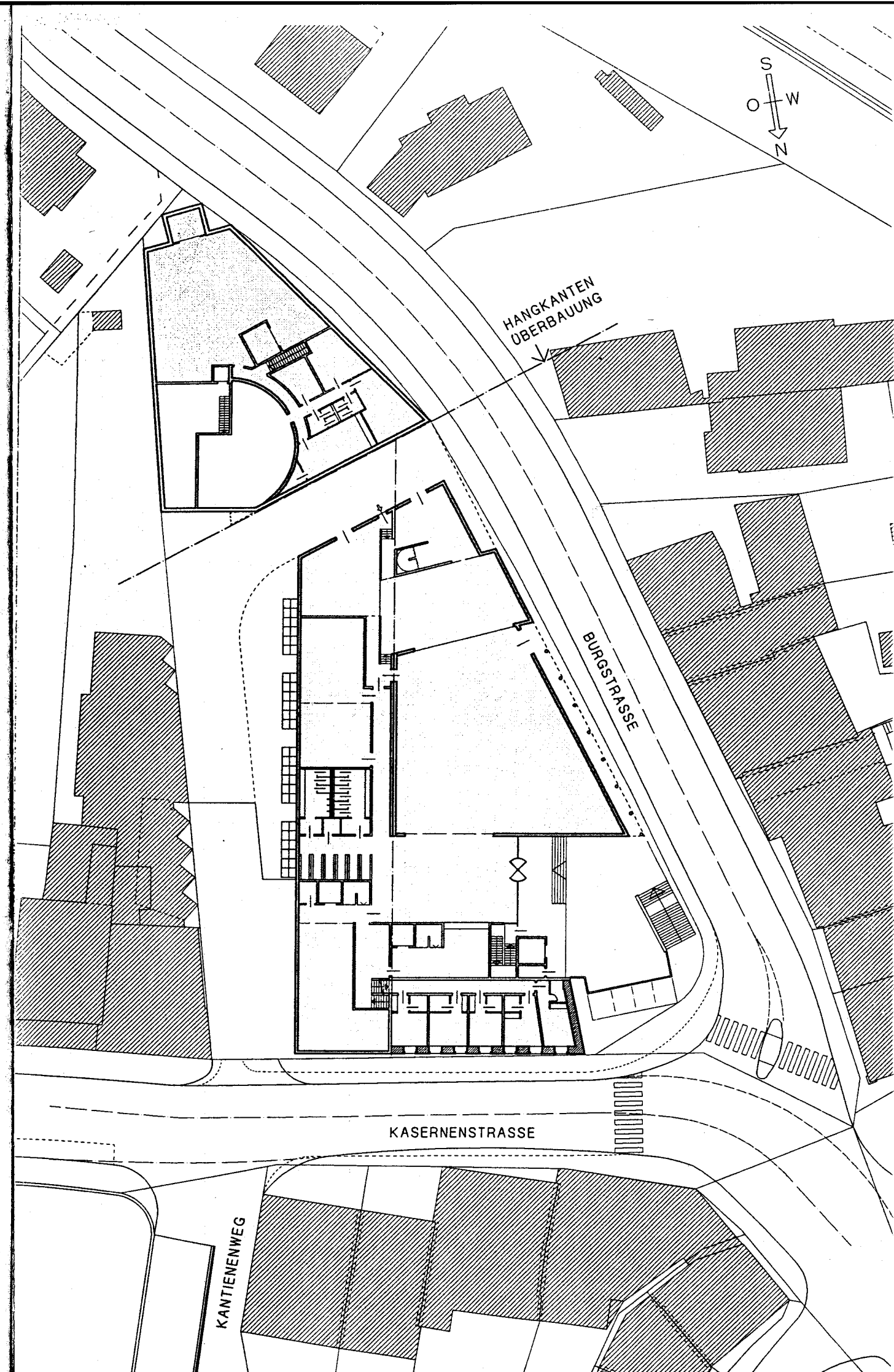
0 5 10 20m

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
2. UNTERGESCHOSS HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97

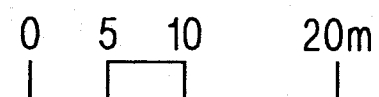


Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

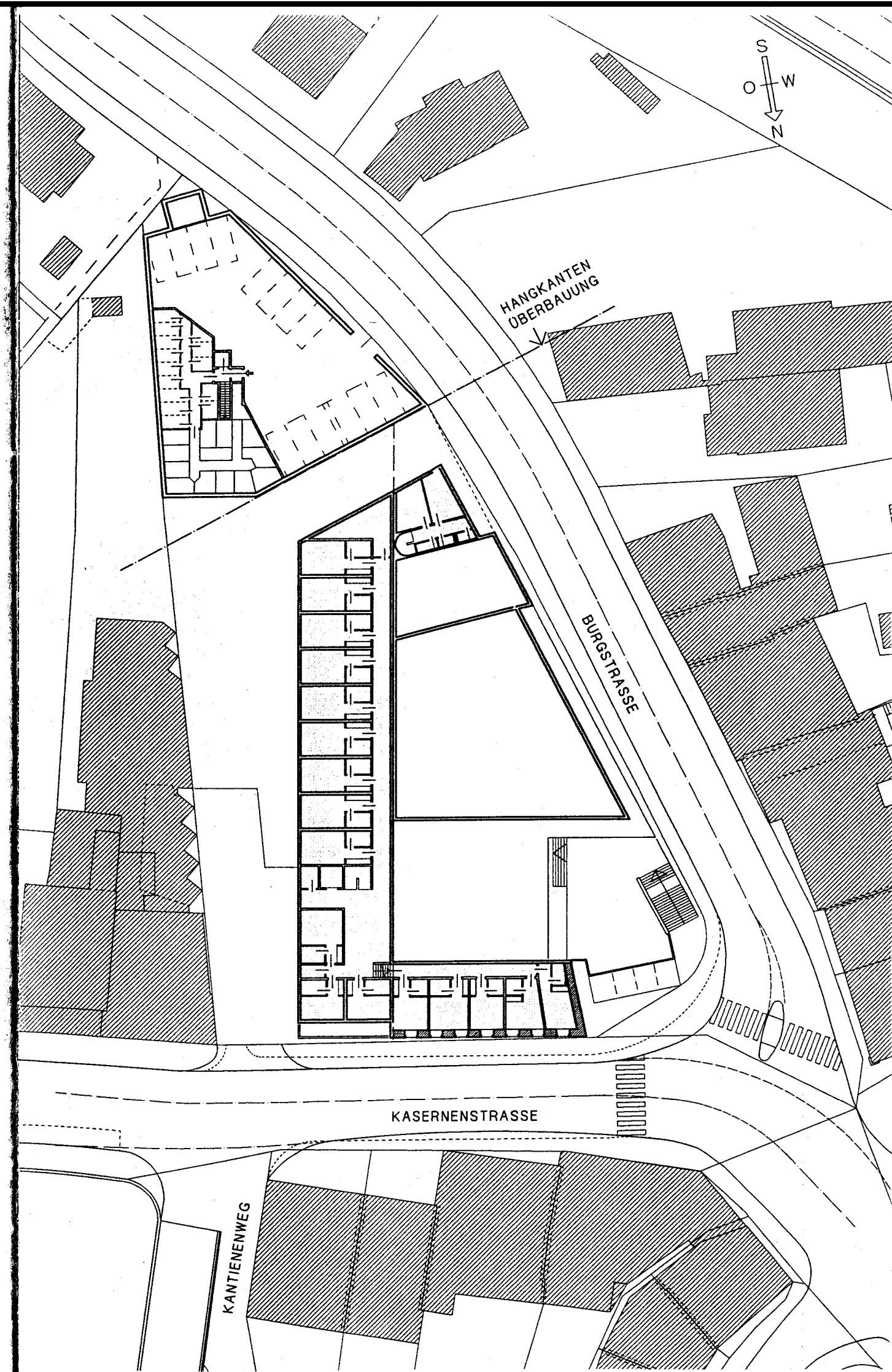


GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
1. UTERGESCHOSS HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS

3. OBERGESCHOSS

KASERNENSTRASSE

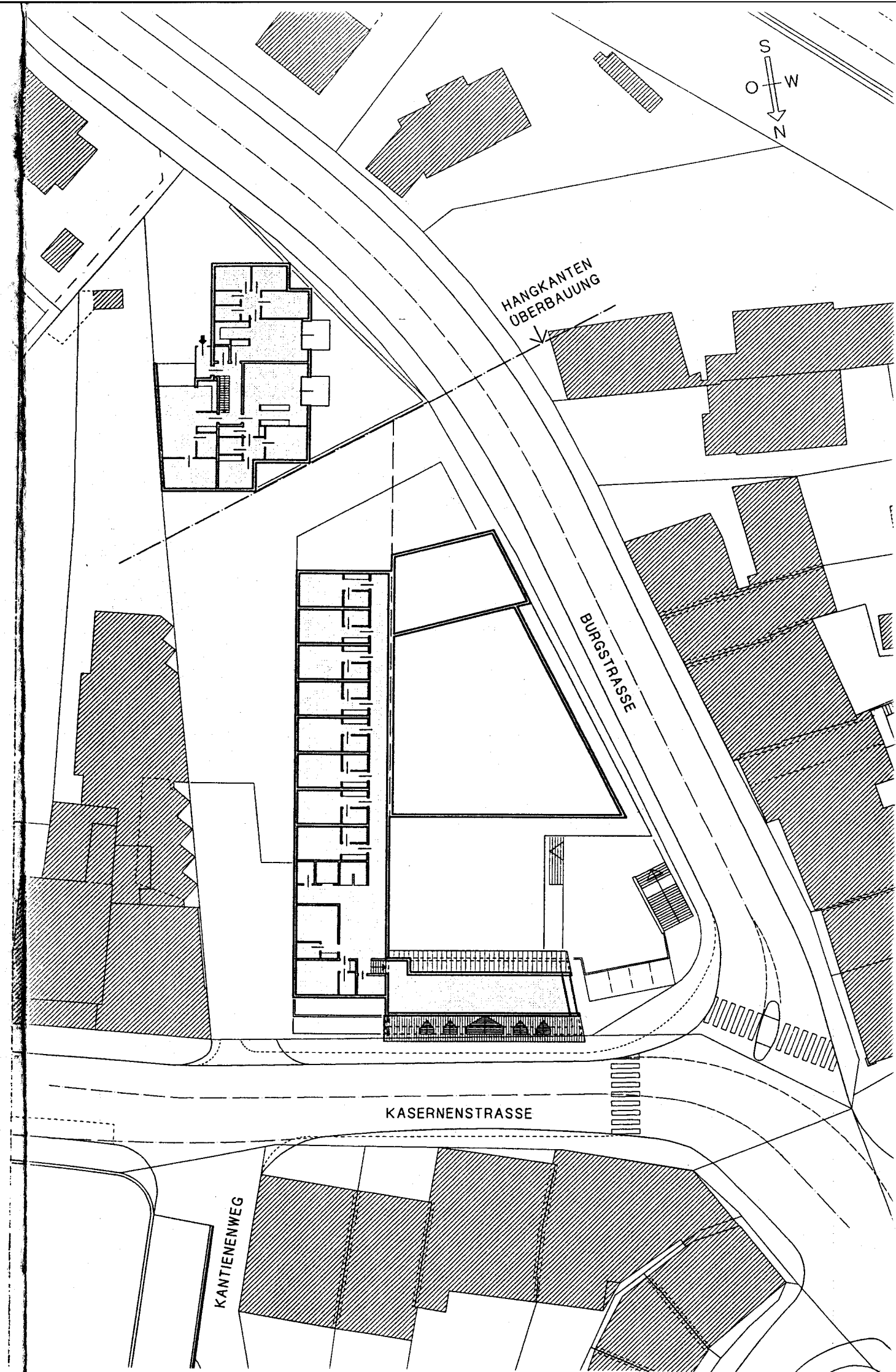
ERDGESCHOSS

HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97

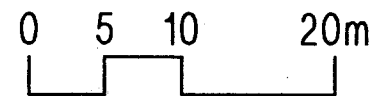


Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

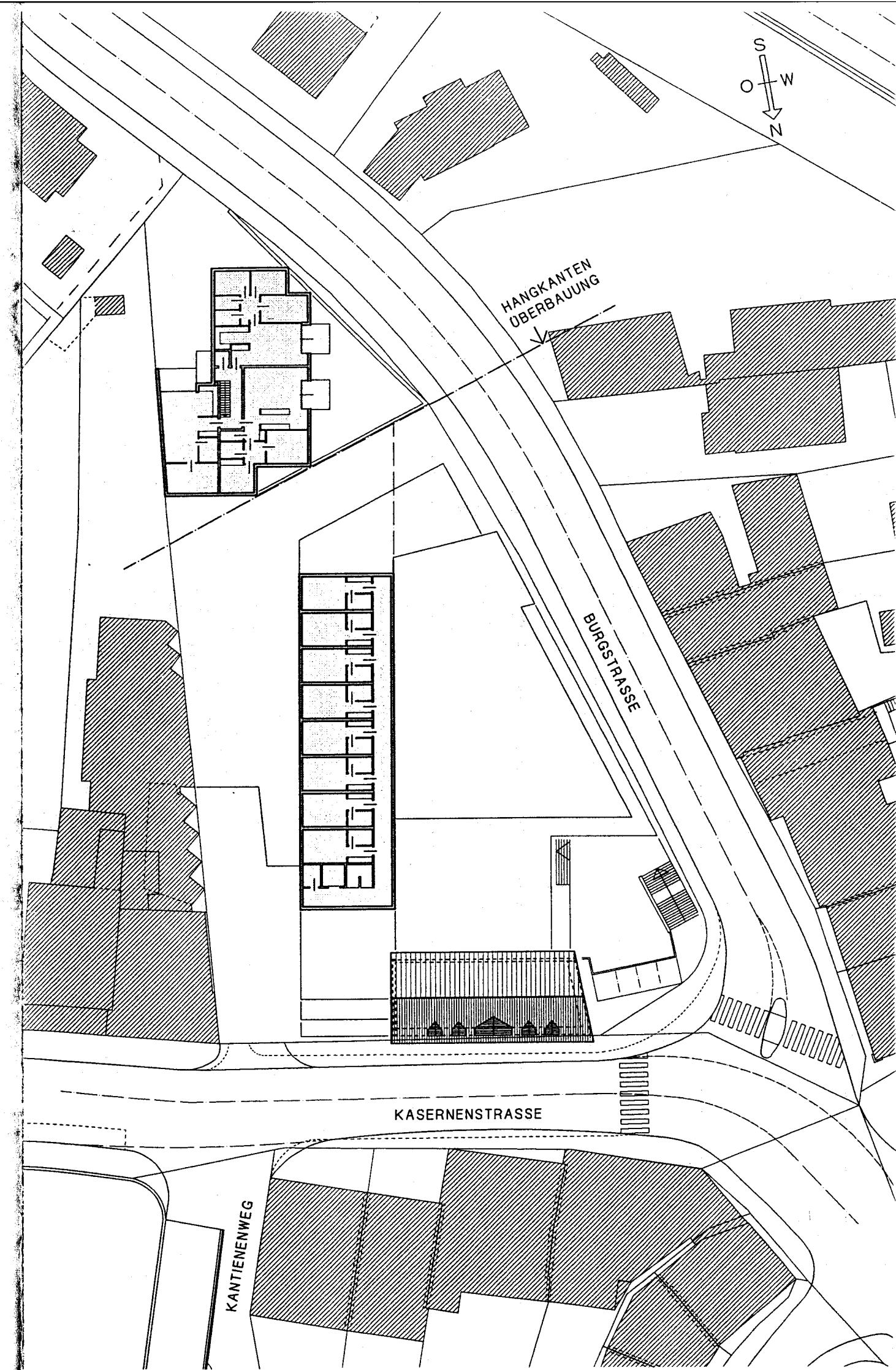
MACHBARKEITSSTUDIE



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
1.- 3. OBERGESCHOSS HANGKANTE

 ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

KASERNENSTRASSE

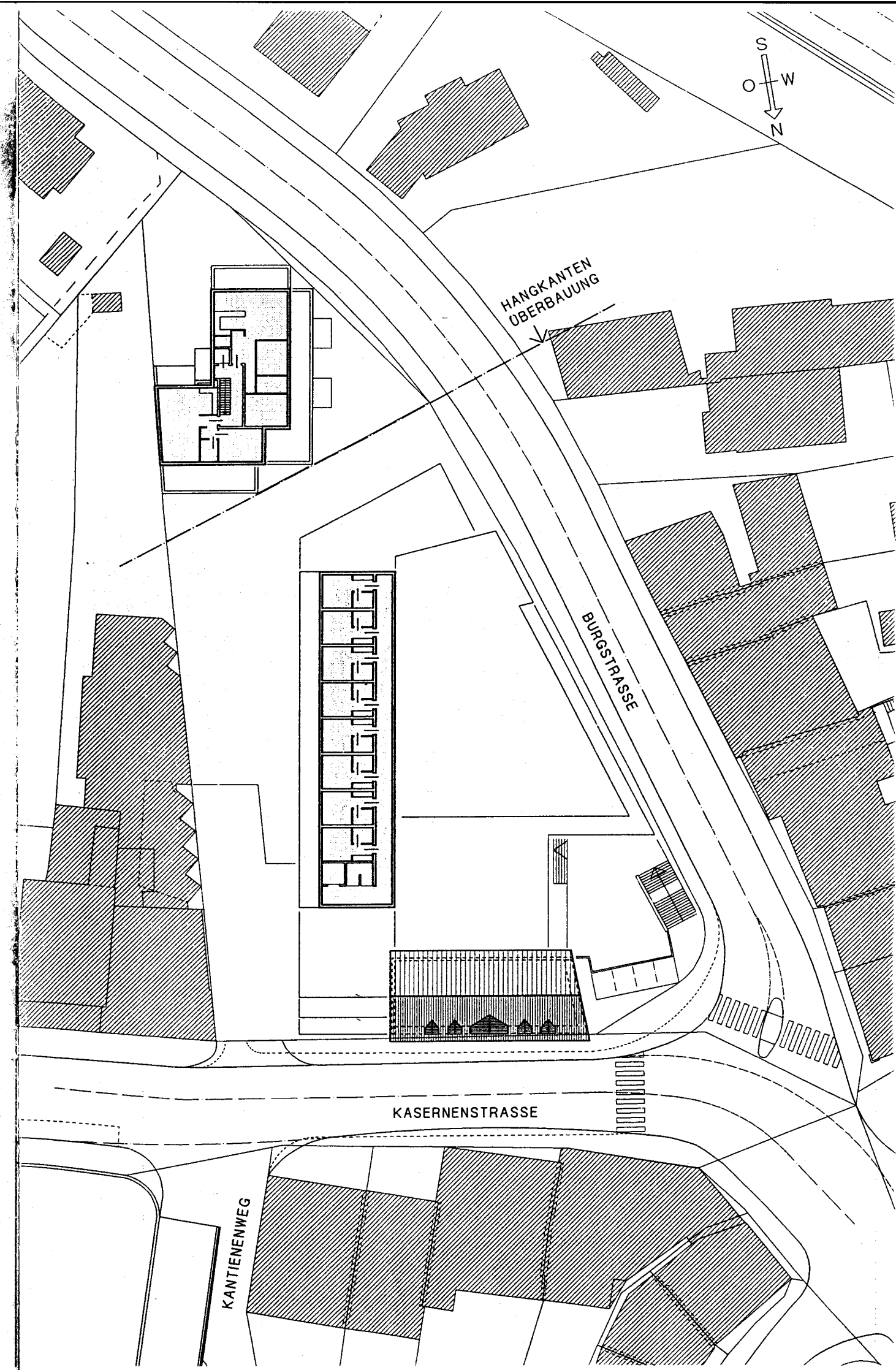
DACHGESCHOSS

HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

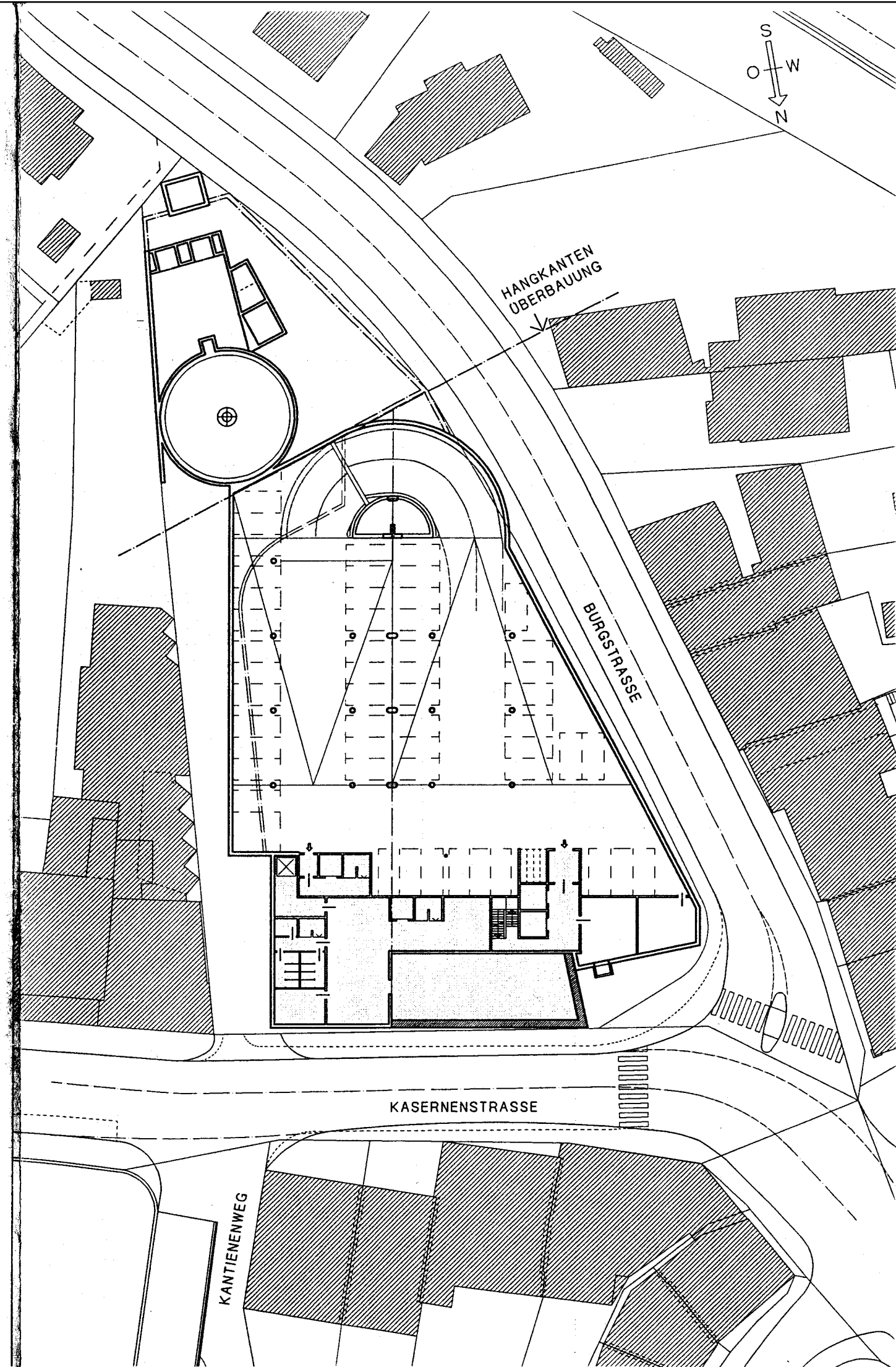
GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS KASERNENSTRASSE

0 5 10 20m



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

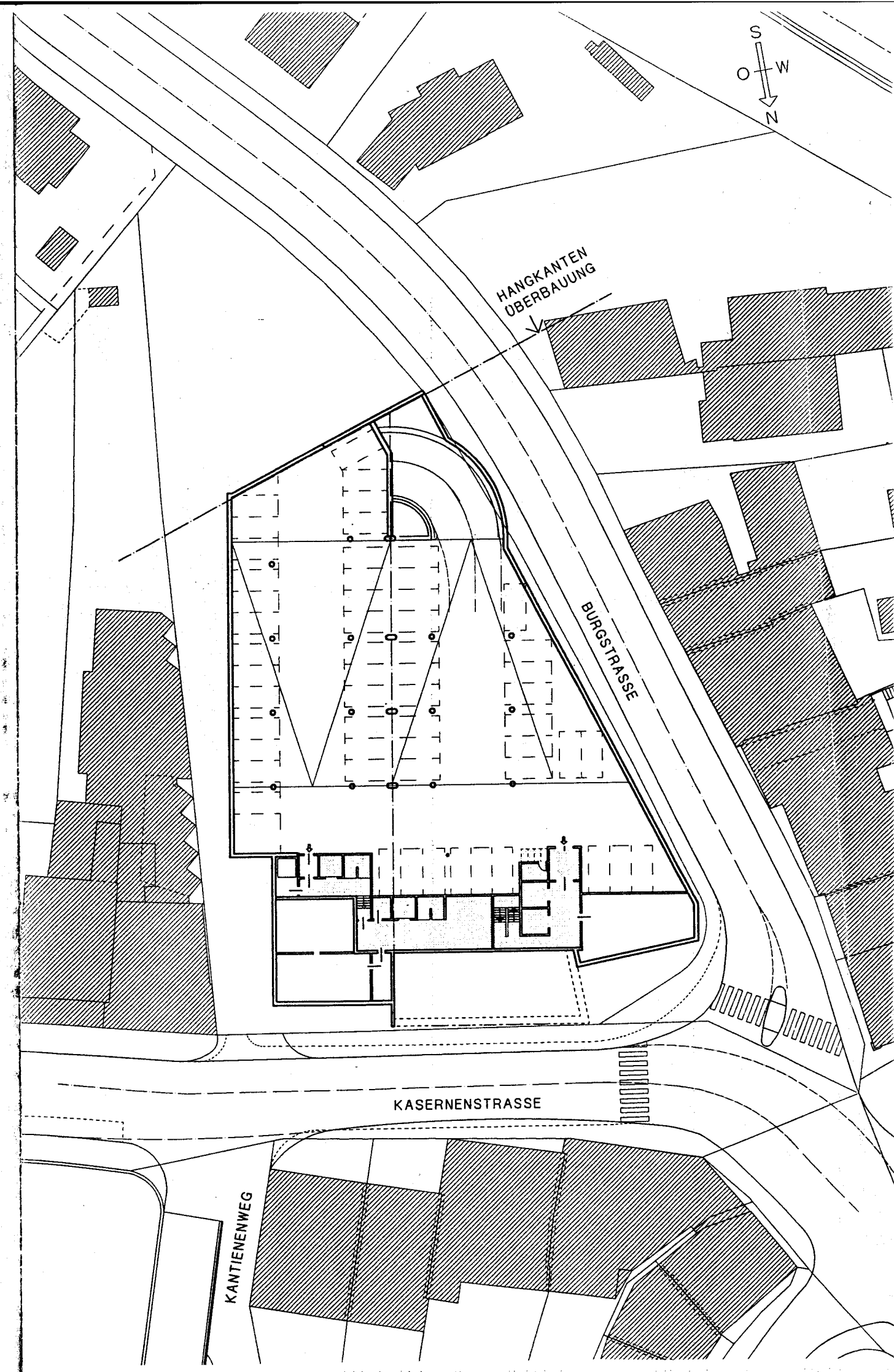
GRUNDRISS 2. UNTERGECHOSS KASERNENSTRASSE

0 5 10 20m



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



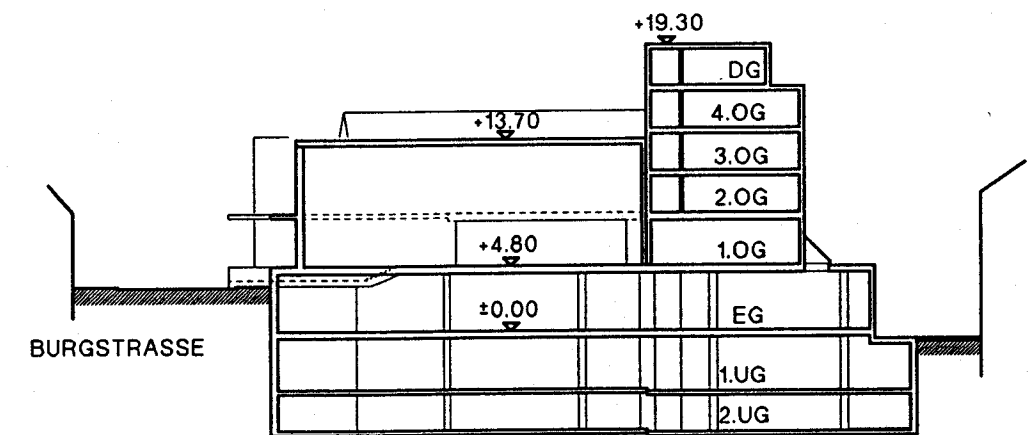
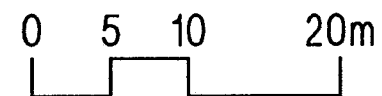
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

QUERSCHNITT



±0.00 = 329.20 M.Ü.M.

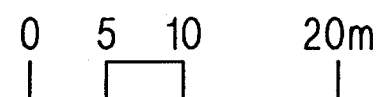
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

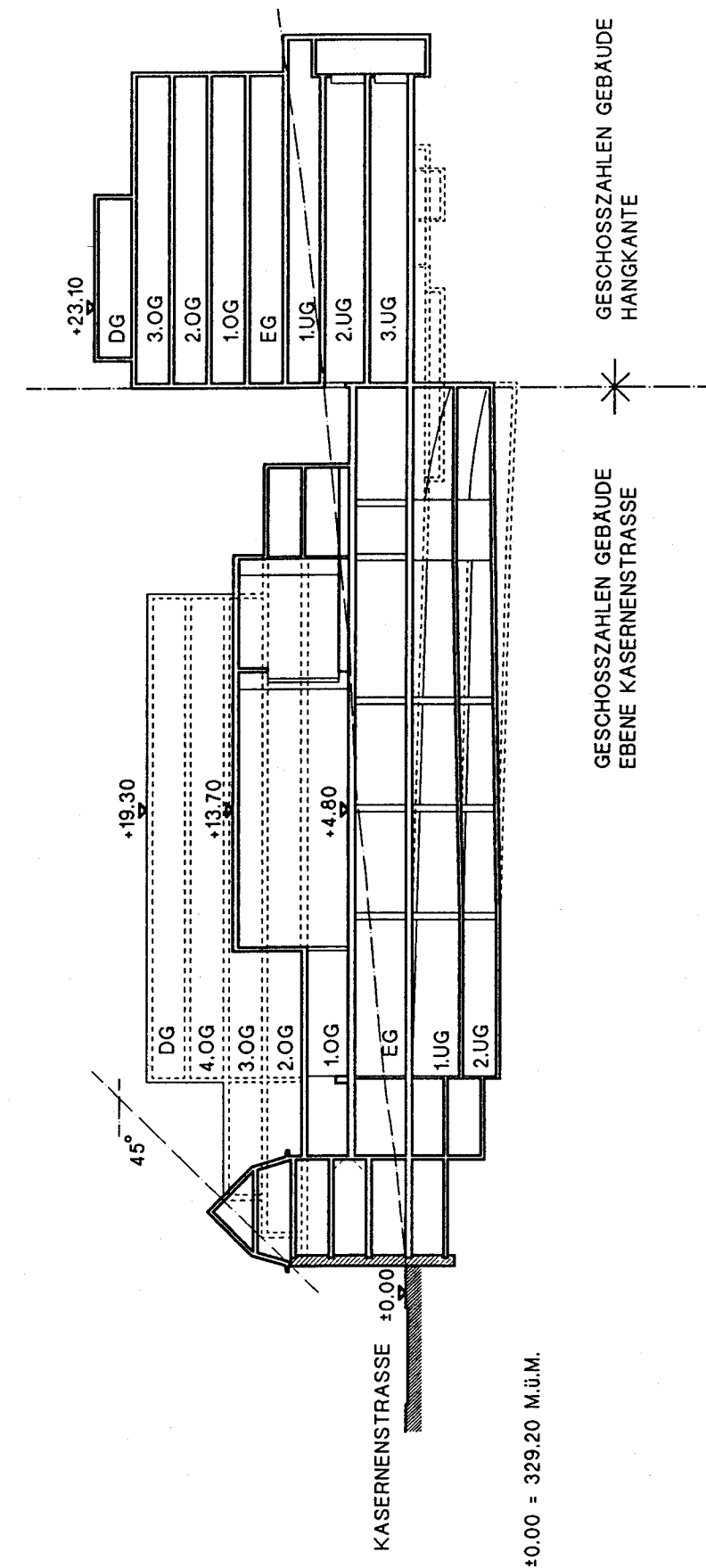
ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

LÄNGSSCHNITT



ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



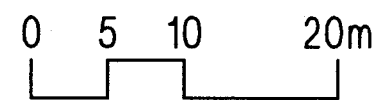
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

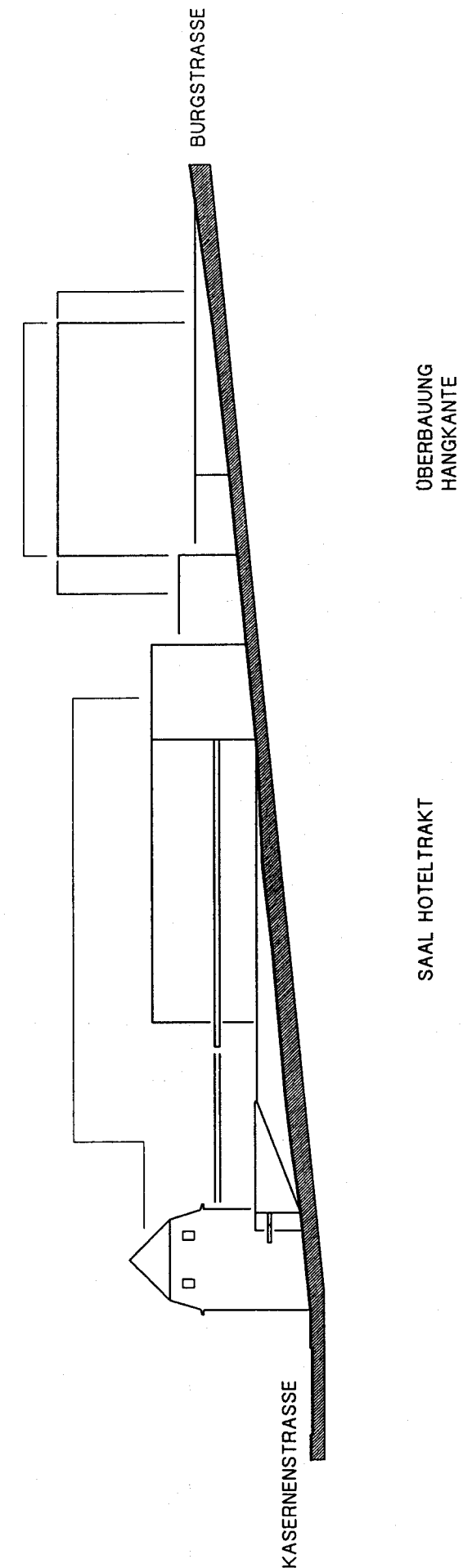
ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

ANSICHT BURGSTRASSE



ENGEL QP / 5.Nov 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal



Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

40/QP / 8/0

40/QR / 8/0

40/ZPS / 1/44



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG ENGEL

ENGEL 1598 / 1. September 1997 / rev. 5.11.97
O. Stengele + H.U. Steinmann

SSH AG, Architekten, Gasstrasse 11, 4410 Liestal

INHALT

REGLEMENT

1. Erlass
2. Plan Nr. 1 Geltungsbereich, Baulinien
3. Plan Nr. 2 Baufelder
4. Plan Nr. 3 Erschliessung
5. Art und Mass der Nutzung
6. Gestaltung der Bauten
7. Aussenanlagen
8. Lärmschutz
9. Besondere Bestimmungen
10. Machbarkeitsstudie
11. Realisierung
12. Genehmigungsverfahren
13. Schlussbestimmungen

PLÄNE 1:500

BESCHLÜSSE

ANHANG

Machbarkeitsstudie 1:500

1. ERLASS

- 1.1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, auf den Parzellen Nrn. 1529 und 1530, GB Liestal, die folgenden Quartierplanvorschriften:

- Quartierplanreglement
- Plan Nr. 1 Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Baufelder 1:500
- Plan Nr. 3 Erschliessung 1:500
- Plan Nr. 4 Richtplan, Situation 1:500
- Plan Nr. 5 Richtplan, Schnitt 1:500
- Modell Richtmodell 1:500
- Anhang Machbarkeitsstudie (Grundrisse, Schnitte)

- 1.2 Dort wo der Quartierplan keine Sonderregelung enthält, gelten die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens rechtskräftigen Bauvorschriften.

2. PLAN NR. 1 GELTUNGSBEREICH, BAULINIEN

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb dem im Plan festgelegten Perimeter.
- 2.2 Für Hochbauten gelten gegenüber der Kasernen- und der Burgstrasse die Baubegrenzungslinien Hochbauten, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Für diese Baulinien entlang der Kasernen- und Burgstrasse ist ein separates Genehmigungsverfahren notwendig. Gegenüber den übrigen Nachbarparzellen gelten die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens rechtskräftigen Mindestabstände.
- 2.3 Unterirdische Bauten, die gegen aussen in keiner Weise in Erscheinung treten, können an oder mit Einverständnis des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.
- 2.4 Einzelne Teile der unterirdischen Bauten können entlang der Burgstrasse um max. 2.00 m über die Parzellengrenze hinausragen.

3. PLAN NR. 2 BAUFELDER

3.1 Gebäudeprofil

Für die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen gelten die im Plan eingetragenen Höhenkoten. Als Fassadenhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Rohmass). Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass). $\pm 0.00 = 329.20 \text{ M.ü.M.}$

3.2 In den Baufeldern gelten die folgenden Vorschriften:

A Gebäude "Engel"

Die Ausmasse und kubische Erscheinung (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite) des Altbaues aus dem Jahr 1801 sind beizubehalten, ebenso die Dachformen und Dachneigungen. Zusätzliche Dachaufbauten sind zulässig, wenn die sich gut in die Dachgestaltung einfügen. Über die Frage und den Umfang der Substanzerhaltung wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege aufgrund einer Bauuntersuchung im Baubewilligungsverfahren entschieden.

B Zugangsbereich Verkaufsflächen

Fassadenhöhe	max.	+ 4.80 m
Gebäudehöhe	max.	+ 6.80 m

Zwischen der Baubegrenzungslinie Hochbau und der Zugangstüre zu den Verkaufsflächen ist eine zusammenhängende Fläche von min. 60 m² als Vorplatz vor den Verkaufsflächen von einer Überbauung frei zu halten.

C Saalgebäude

Fassadenhöhe	max.	+ 13.70 m
Gebäudehöhe	max.	+ 15.70 m

D Hoteltrakt

Gebäudehöhe	max.	+ 19.30 m
-------------	------	-----------

Für die Fassade an der Kasernenstrasse gilt als maximale Fassadenhöhe diejenige des Gebäudes "Engel". Gegenüber der Kasernenstrasse zurückgesetzte Fassaden haben unter einem Winkel von 45° zurückzuliegen.

An der Ostfassade ist das oberste Geschoss gemäss Richtplan von der Fassade zurückzusetzen.

E Verkehrsflächen

Gebäudehöhe	max.	+ 4.80 m
-------------	------	----------

F Wohnhau

Gebäudehöhe	max.	+23.10 m
-------------	------	----------

Das oberste Geschoss ist gemäss Richtplan von den Fassaden zurückzusetzen.

3.3 Technisch bedingte An- und Aufbauten (Liftaufbauten etc.) dürfen über die zulässige Gebäudehöhe sowie die Baufeldbegrenzungen hinausragen.

4. PLAN NR. 3 ERSCHLIESSUNG

- 4.1 Die Ein- und Ausfahrten in die öffentlichen Strassen sind im Plan verbindlich festgelegt. Die Warenanlieferung durch LKW erfolgt zwingend aus der Richtung Altmarkt auf der Kasernenstrasse und die Wegfahrt der LKW zwingend über die Kasernenstrasse Richtung Altmarkt.
- 4.2 Die im Plan eingetragenen Trottoirverbreiterungen entlang der Burgstrasse sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersicht für die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle zum Wohnhaus) sowie für eine durchgehende Trottoirbreite von min. 2.00 m erforderlich.
- 4.3 Vor und neben dem Gebäude "Engel" sind die Veloabstellplätze festgelegt.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Für die Hochbauten sind folgende Nutzungen zulässig:

EG unter Baufeldern B bis E:	Verkaufsfläche mit Anlieferung und Nebenräumen
3. UG unter Baufeld F:	Lager und Nebenräume zu Verkaufsfläche
2. UG unter Baufeld F:	Lager und Personalräume

Gebäude "Engel": Restaurant und Nebenräume, Hotelzimmer, Wohnen, Dienstleistung
Baufeld C: Saalbau mit Bühne und Foyer, Kongress- und Nebenräume
Baufeld D: Hotel mit Nebenräumen und Lobby, Wohnen, Dienstleistungen
Baufeld F: Wohnhaus mit Einstellhalle und Nebenräumen

- 5.2 Mass der Nutzung

1. Die Fläche der Parzellen Nrn. 1529 (626 m²) und 1530 (2'777 m²) beträgt insgesamt 3'403 m².
2. Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt max. 10'000 m² (vergleiche Machbarkeitsstudie im Anhang).
Die Berechnung richtet sich nach den Ergänzungsbestimmungen 21., 22. und 23. der kommunalen Zonenvorschriften.
3. Im Erdgeschoss der Baufelder B bis E darf eine Nettoverkaufsfläche von 1'700 m² erstellt werden.
Als Nettoverkaufsfläche gelten alle dem Kunden zugänglichen Verkaufsflächen, inkl. dem Kunden zugängliche Bedienungs- und Auslageflächen, ohne horizontale und vertikale Erschliessungsflächen (Passagen, Lifte, Rolltreppen etc.).
4. Im 1. und 2. Untergeschoss der Baufelder B bis E sind ca. 110 unterirdische Einstellplätze vorgesehen.
5. Für die Anzahl Einstellplätze des Wohnhauses im Baufeld F gilt die kantonale Wegleitung vom Januar 1995.

6. GESTALTUNG DER BAUTEN

- 6.1 Die kubische Gestaltung der Bauten ist in den Richtplänen Nrn. 4 (Situation 1:500) und 5 (Schnitt 1:500) sowie im Richtmodell 1:500 dargestellt. Abweichungen im Rahmen der verbindlichen Vorschriften sind zulässig, falls sie zu einer Verbesserung der städtebaulichen Lösung führen.
- 6.2 Die Gestaltung der Fassaden und Dächer (inkl. Grob- und Feinstrukturierung) sowie die Materialwahl und Farbgebung sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Bei dieser Gestaltung sind die exponierte Lage gegenüber dem Törli sowie die gute Einfügung in die Strassenräume der Kasernen- und Burgstrasse und deren Fassadenbild zu berücksichtigen.
- 6.3 Dem Stadtrat steht bei der Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu. Auf Verlangen sind Struktur-, Material- und Farbmuster am Bau anzubringen. Die Beurteilung der Lösung für das Gebäude "Engel" erfolgt zudem in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

7. AUSSENANLAGEN

- 7.1 Für die definitive Gestaltung der Aussenanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser macht u.a. Aussagen zur Art der Bepflanzung, der Grünflächen und der Beläge. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagswahl die Wasserversickerung gefördert werden. Dachbegrünungen sind in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Dem Stadtrat steht bei der Gestaltung der Aussenanlagen ein Mitspracherecht zu.
- 7.2 Zwischen der Baubegrenzungslinie Hochbau und der Eingangstüre zum Verkaufsladen im Erdgeschoss ist eine zusammenhängende Fläche von min. 60 m² als Vorplatz vor dem Verkaufsladen von einer Überbauung frei zu halten. Die Messweise für diesen Platz ist im Plan Nr. 4 dargestellt.
- 7.3 Erforderliche Rechte und Lasten zur Erstellung, Benützung und zum Unterhalt werden im Quartierplanvertrag geregelt.

8. LÄRMSCHUTZ

- 8.1 Es gilt unverändert die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Für die Einhaltung der gesetzlichen Belastungsgrenzwerte (IGW) ist gestützt auf Art. 31 LSV ein Lärmschutznachweis (Lärmgutachten) zu erbringen.

- 8.2 Der Warenumsschlag für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss hat im Innern des Gebäudes zu erfolgen. Die Umladeräume für diesen Warenumsschlag sind mit Toren abzuschliessen. Diese Regelung gilt nicht für den Warenumsschlag für die übrigen Nutzflächen.

Haustechnische Anlagen wie Heizungen, Lüftungen, Klimaanlage etc. dürfen die Belastungsgrenzwerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe nicht überschreiten.

9. BESONDERE BESTIMMUNGEN

siehe Erwägungen RRB

9.1 Energie

Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept einzureichen.

9.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht, so ist es im Trennsystem abzuleiten, wobei Rückhaltmassnahmen zu treffen sind, damit das Wasser bei grossem Anfall möglichst gleichmässig abfließen kann.

9.3 Behindertengerechte Bauweise

Die massgebenden öffentlich zugänglichen Räume sowie ein angemessener Anteil der Wohnungen sind rollstuhlgängig zu gestalten.

10. MACHBARKEITSSTUDIE

- 10.1 Die im Anhang beiliegende Machbarkeitsstudie vom 22. Juli 1997 zeigt den Stand der Planung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Quartierplanes auf.

- 10.2 Die Machbarkeitsstudie besteht aus den Plänen:

- Grundriss Erdgeschoss 1:500
- Grundriss 1. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 2. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 3. Obergeschoss 1:500
- Grundriss 4. Obergeschoss 1:500
- Grundriss Dachgeschoss 1:500
- Grundriss 1. Untergeschoss 1:500
- Grundriss 2. Untergeschoss 1:500
- Längsschnitt 1:500
- Querschnitt 1:500
- Strassenfassaden 1:500

- 10.3 Die Machbarkeitsstudie hat weder verbindlichen, noch richtungsweisenden Charakter. Sie orientiert zur besseren Verständlichkeit des Quartierplanes über den Stand der Planung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Quartierplanes.

11. REALISIERUNG

- 11.1 Der Quartierplanvertrag zwischen den Grundeigentümern regelt die grundeigentums-mässigen und nachbarrechtlichen Belange, die zur Realisierung der Quartierplanbebauung erforderlich sind.
- 11.2 Er regelt insbesondere:
- frühere Abmachungen
 - Regulierungen mit dem Kanton und der Stadt
 - die Regulierung mit der Nachbarschaft
 - neue Parzellierungen
 - abzutretende oder zu übernehmende Flächen
 - Strassenkorrekturen und Anwenderbeiträge
 - interne Erschliessungen
 - baurechtliche Servitute
 - zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung
- 11.3 Der Quartierplanvertrag ist öffentlich zu beurkunden.
- 11.4 Privatrechtliche Vereinbarungen dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplan-Überbauung nicht behindern.

12. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

- 12.1 Die Genehmigung dieser Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages durch alle Vertragsparteien gemäss Ziffer 10.2 voraus. Die öffentliche Verurkundung inkl. Grundbucheintrag durch die Bezirksschreiberei Liestal erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Der Stadtrat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

- 13.2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen von einzelnen Vorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 13.3 Die in Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden bisherigen Zonen-vorschriften sind aufgehoben.
- 13.4 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

PLÄNE 1:500

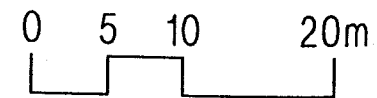
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 1

Situation

ENGEL



QUARTIERPLANPERIMETER



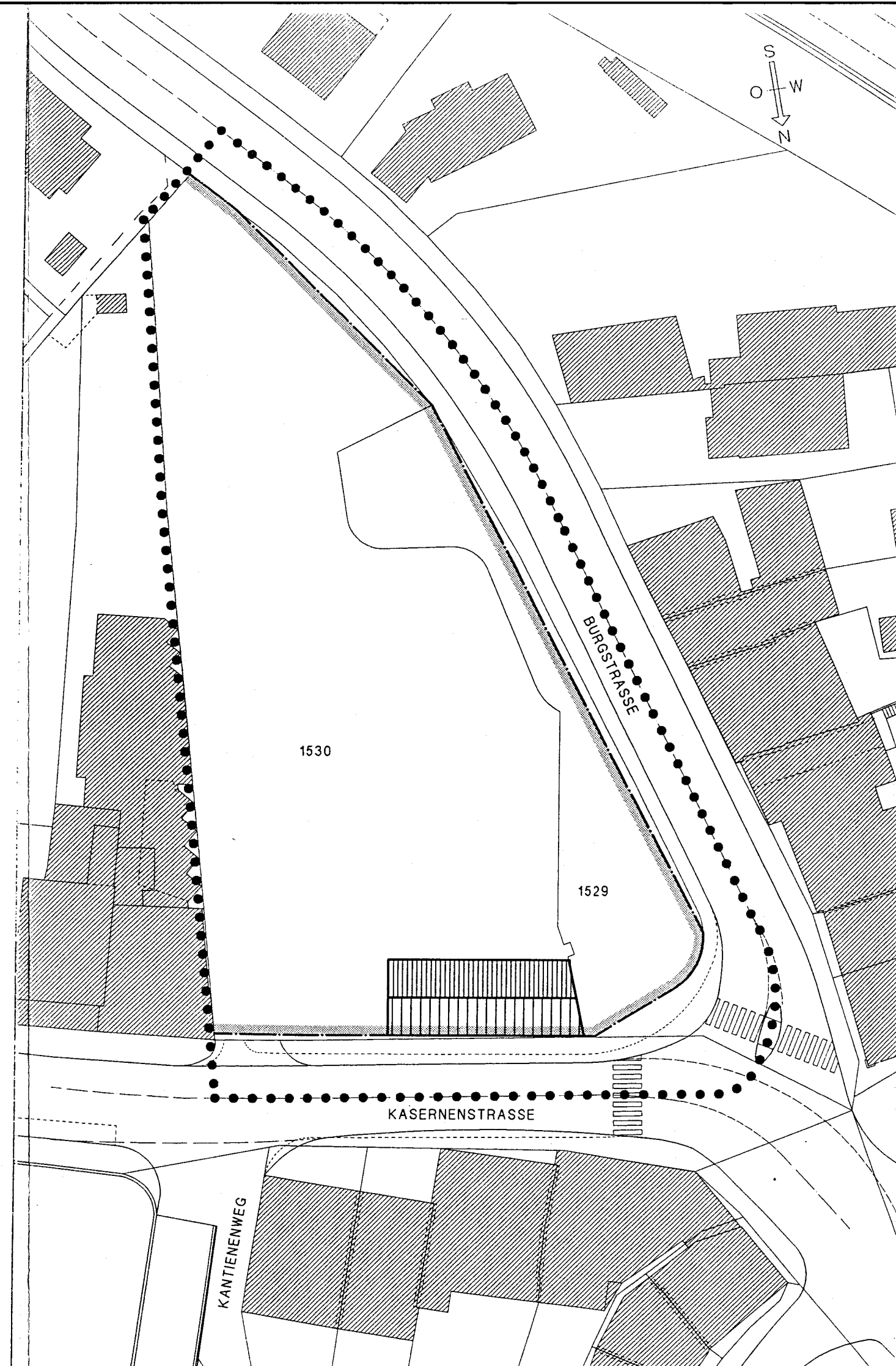
BAUBEGRENZUNGSLINIE (HOCHBAU)

FÜR DIE BAULINIEN IST EIN SEPARATES GENEHMIGUNGSVERFAHREN ERFORDERLICH



GEBÄUDE ENGEL

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



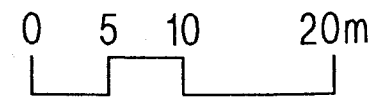
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 2

Baufelder

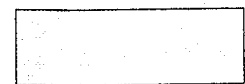
ENGEL



* $\pm 0.00 = 329.20$ M.ü.M.



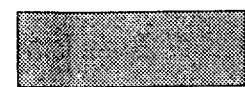
A GEBÄUDE "ENGEL"



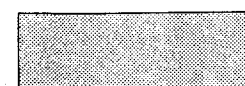
B ZUGANGSBEREICH VERKAUFSFLÄCHE / SAAL
Fassadenhöhe max. +4.80m
Gebäudehöhe max. +6.80m



C SAALGEBÄUDE
Fassadenhöhe max. +13.70m
Gebäudehöhe max. +15.70m



D HOTELTRAKT
Gebäudehöhe max. +19.30m

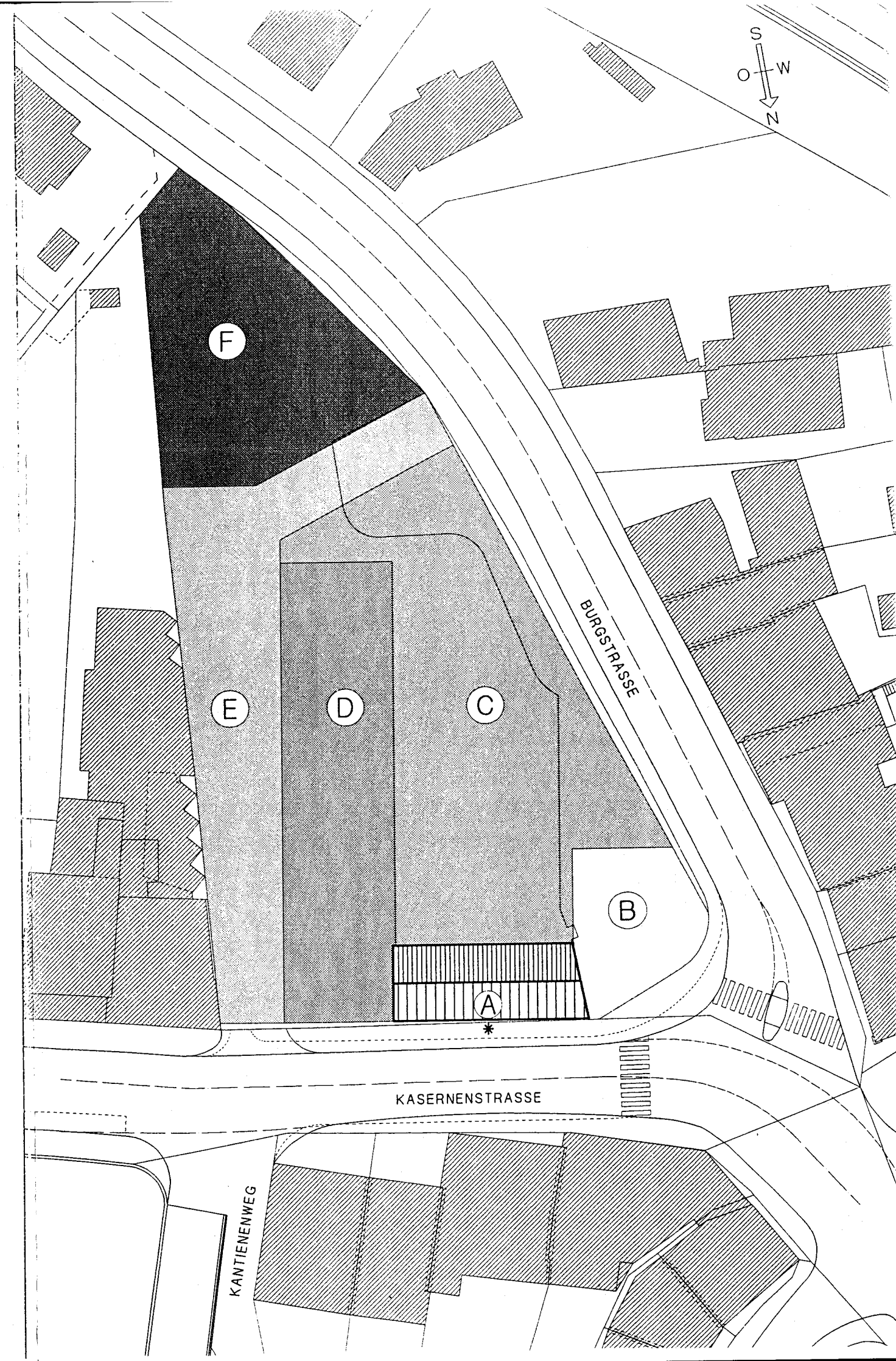


E VERKEHRSFLÄCHE (ZUM TEIL ÜBERDECKT)
Gebäudehöhe max. +4.80m



F WOHNHAUS
Gebäudehöhe max. +23.10

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

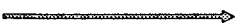
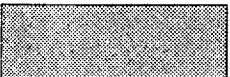
QUARTIERPLANUNG

Plan Nr. 3

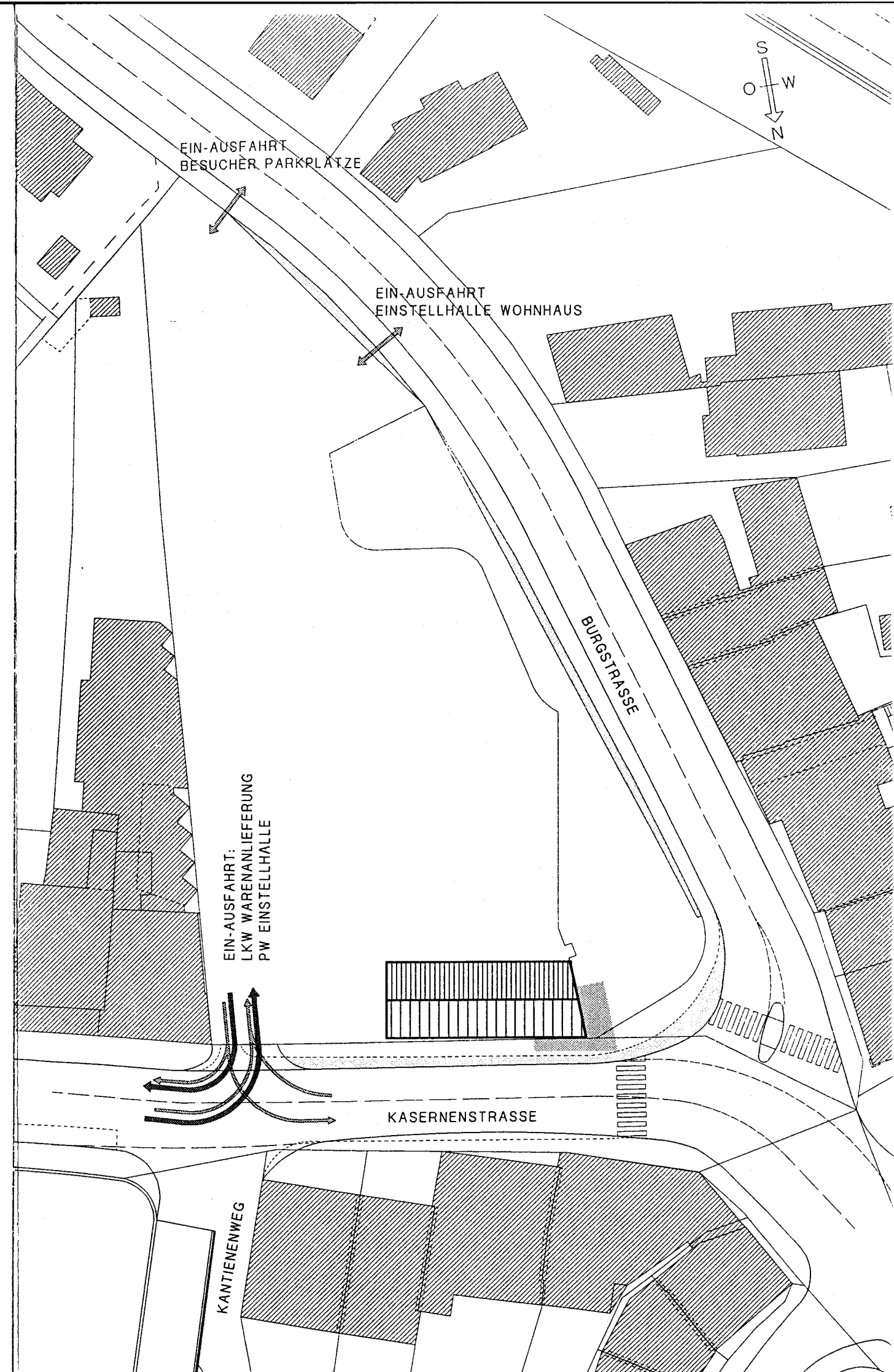
Erschliessungsplan

ENGEL

0 5 10 20m

-  ERSCHLIESSUNG LKW
-  ERSCHLIESSUNG PW
-  TROTTOIRERWEITERUNG
-  VELOABSTELLPLÄTZE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

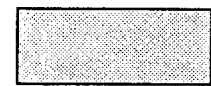
QUARTIERPLANUNG

ENGEL

Plan Nr. 4

Richtplan Situation

0 5 10 20m

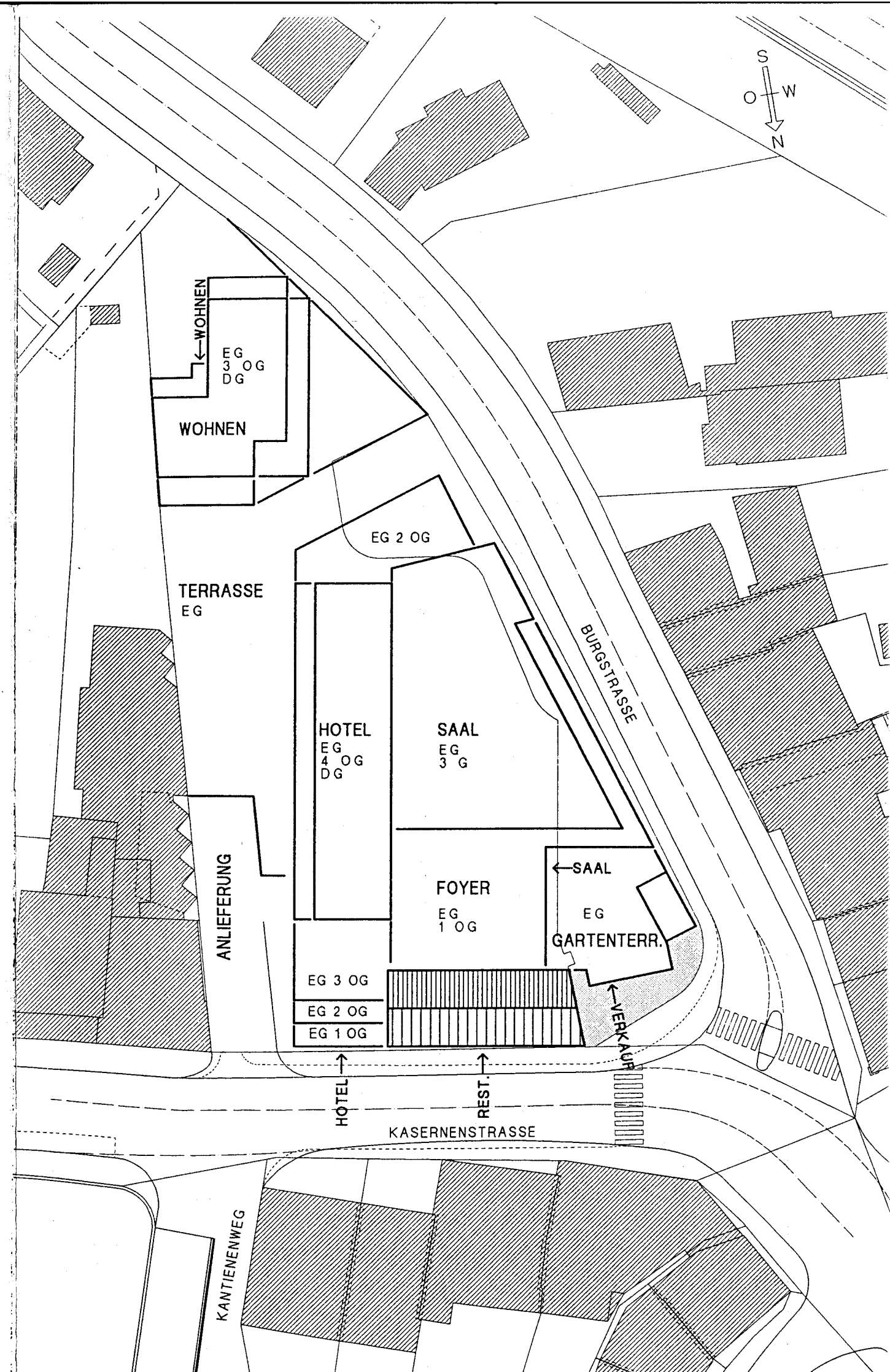


VORPLATZ VOR VERKAUFLADEN



BAUKUBEN / NUTZUNGSART / MAX. GESCHOSSZAHL

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97

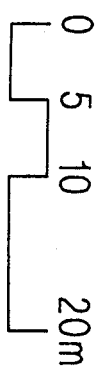


Stadt Liestal

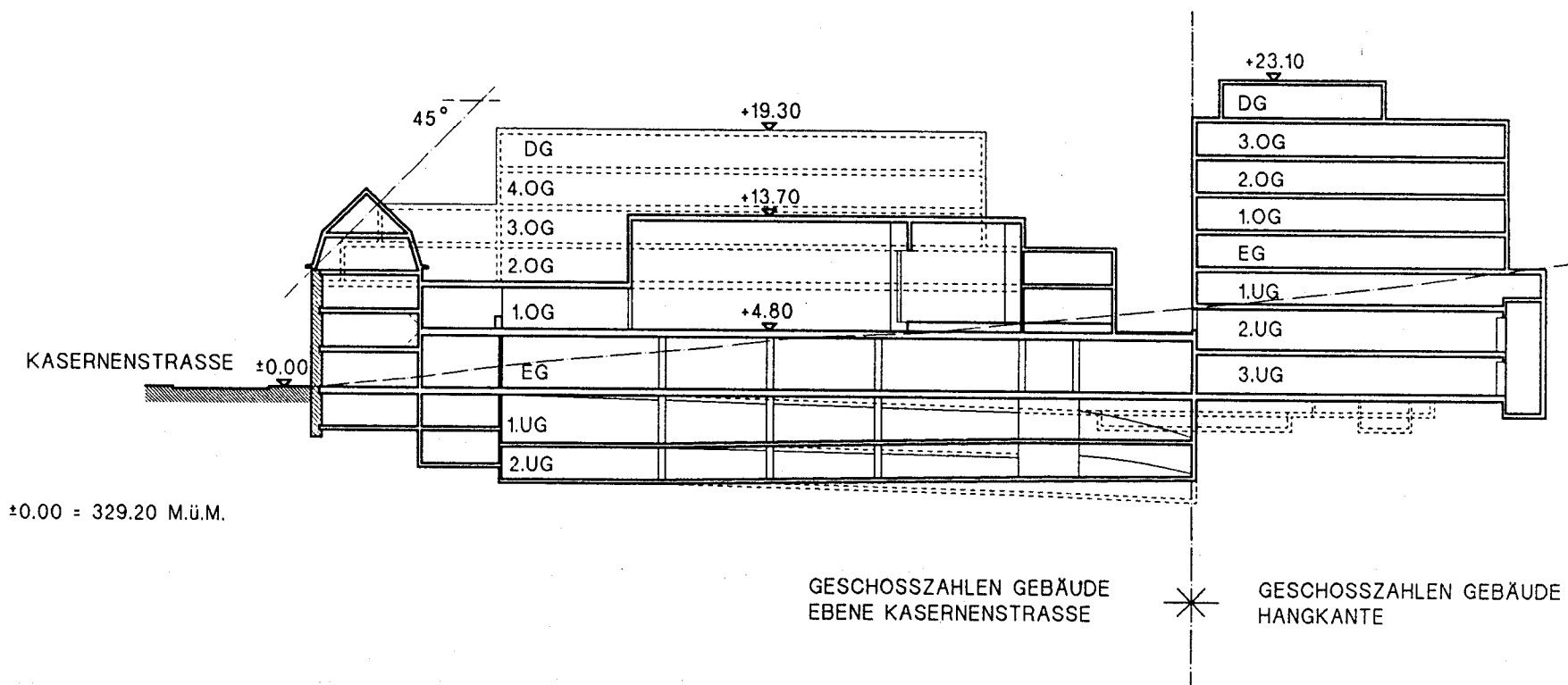
QUARTIERPLANUNG

ENGEL

Plan Nr. 5 Richtplan Schnitt



ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



BESCHLÜSSE

Stadt	Stadtrat	14. Oktober 1997
	Einwohnerrat (2. Lesung)	17. Dezember 1997
	Urnenabstimmung	15. März 1998
	Planauflage	vom 2. April bis 2. Mai 1998
	Publikation im Amtsblatt Nr. 13	vom 26. März 1998
	Der Vice-Stadtpräsident	Heiner Karrer
	Der Stadtschreiber	Hanspeter Meyer

Kanton	Regierungsratsbeschluss Nr. 2124	vom 27.11.98
	Publikation im Amtsblatt Nr. 44	vom 29.10.98
	Der Landschreiber	



ANHANG

MACHBARKEITSSTUDIE

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

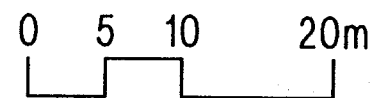
KASERNENSTRASSE

3. UNTERGESCHOSS

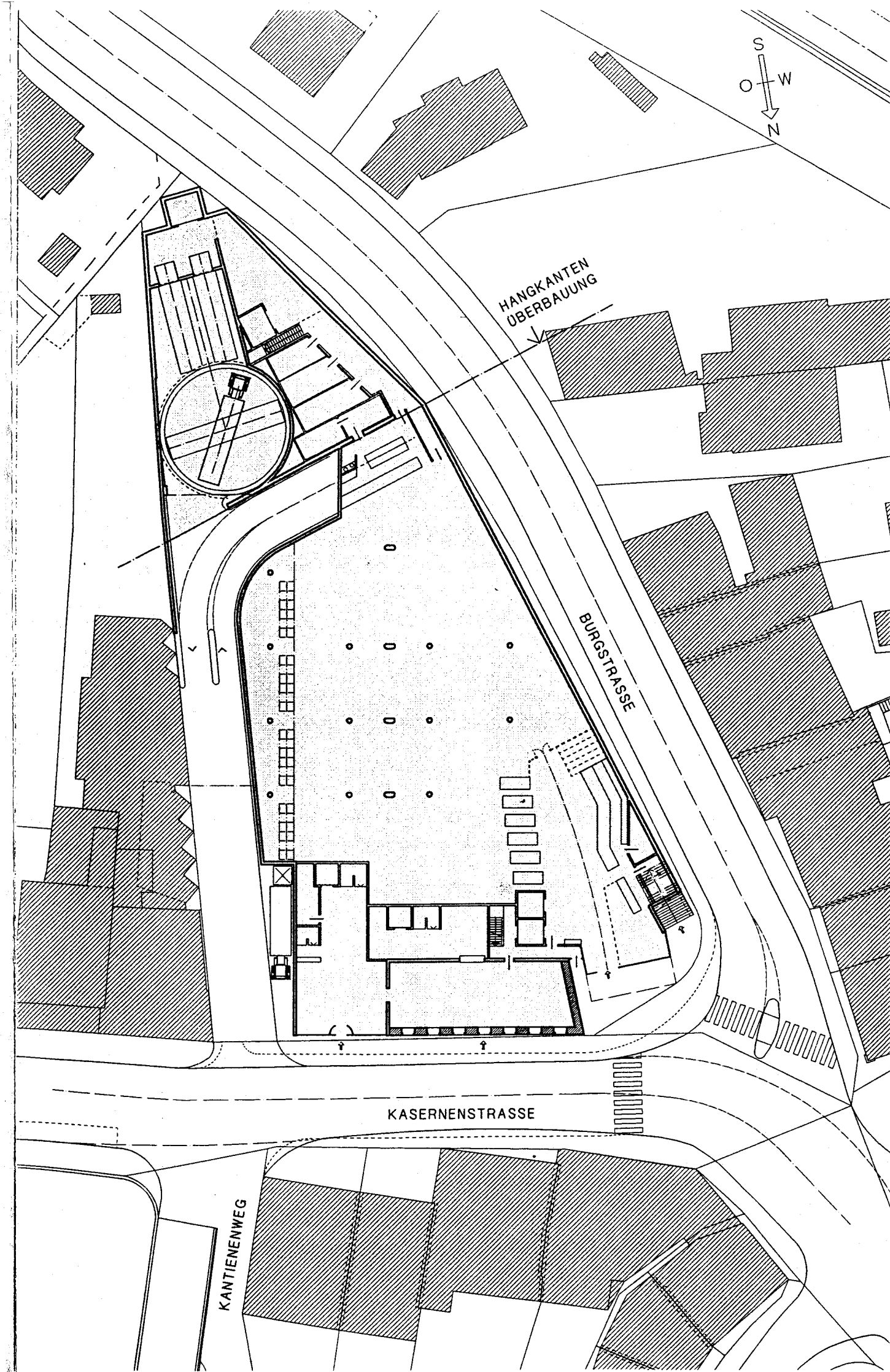
HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE



ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

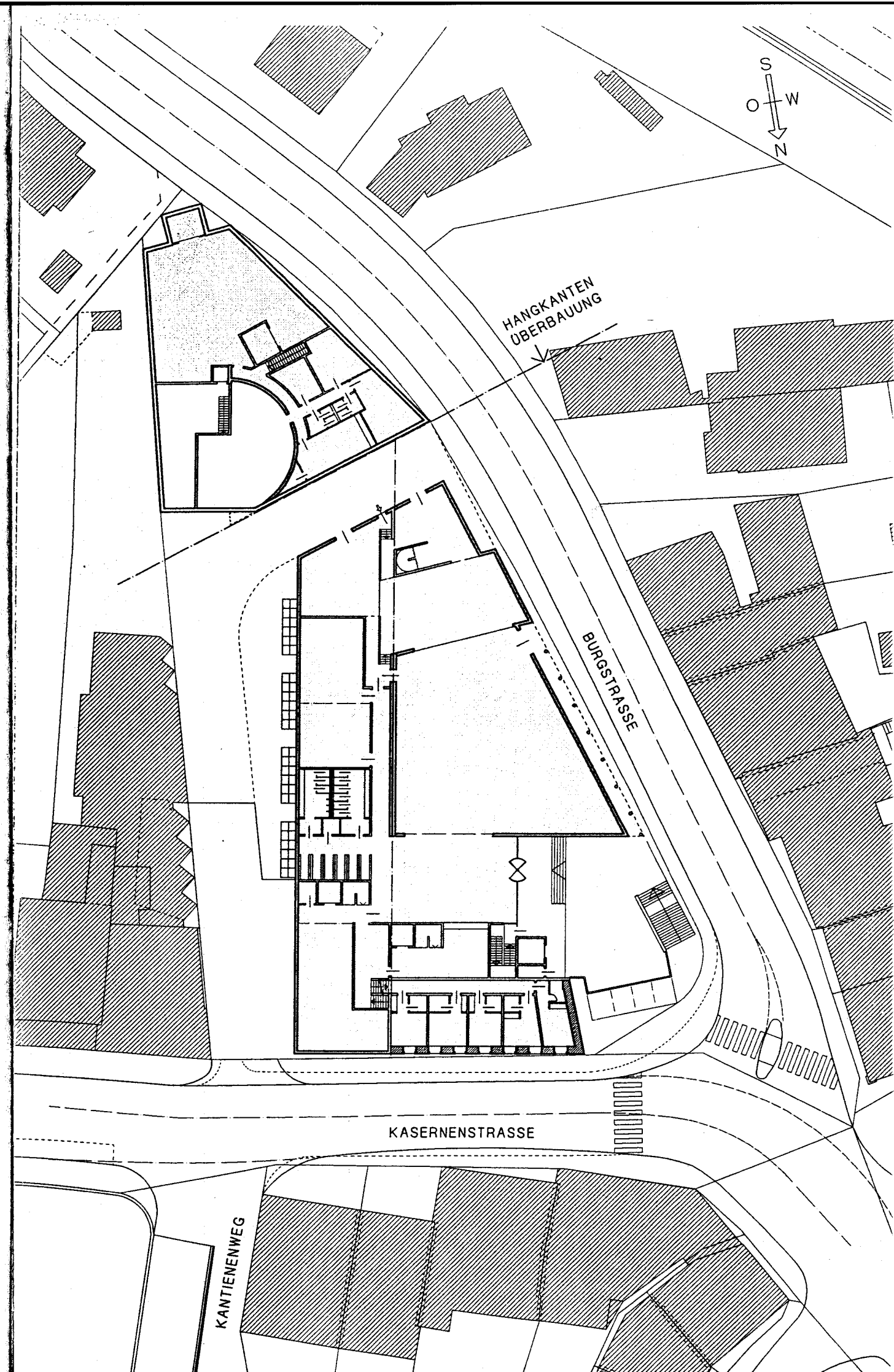
0 5 10 20m

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
2. UNTERGESCHOSS HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

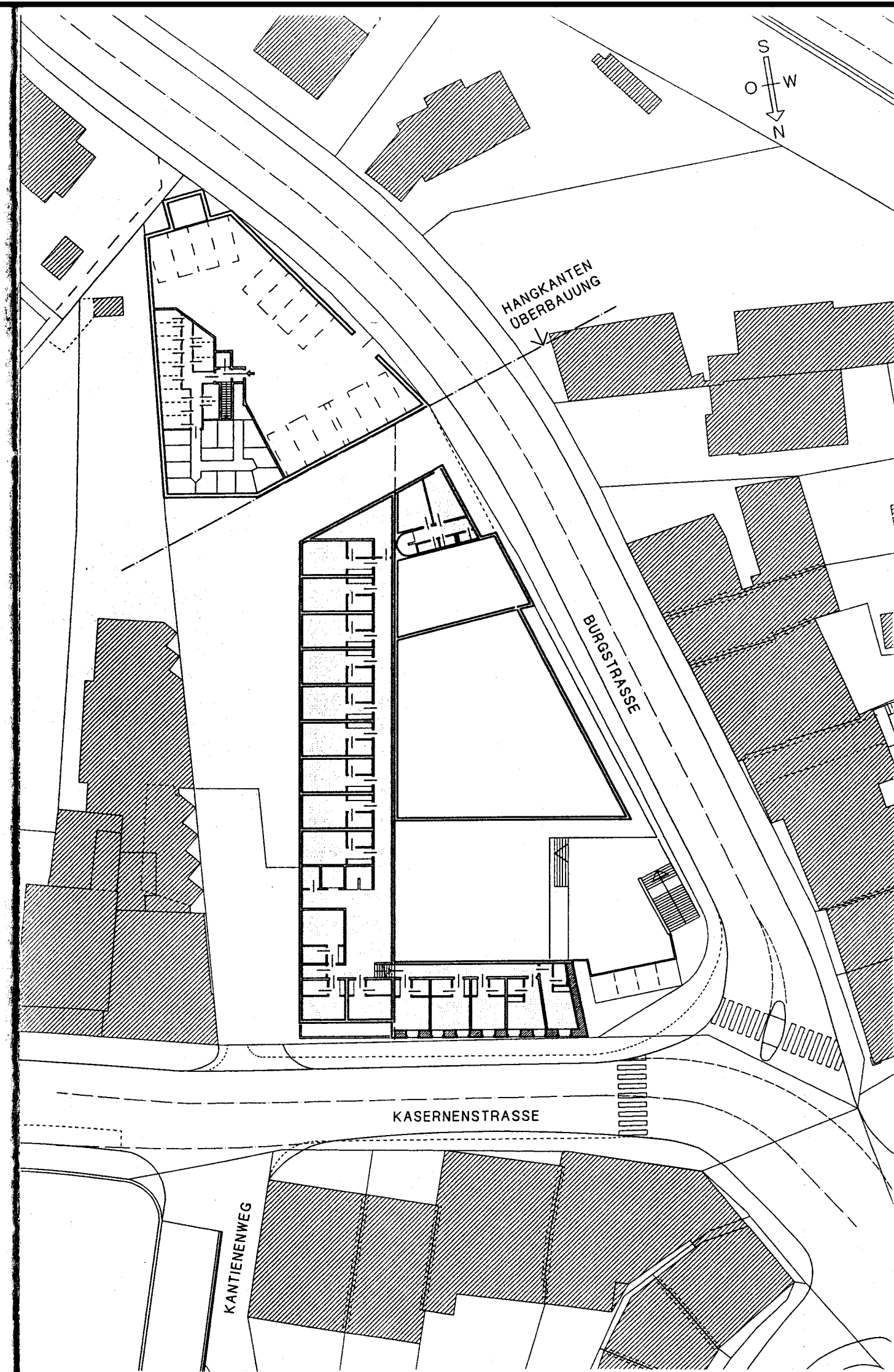
MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
1. UNGERGESCHOSS HANGKANTE

 ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS

3. OBERGESCHOSS

KASERNENSTRASSE

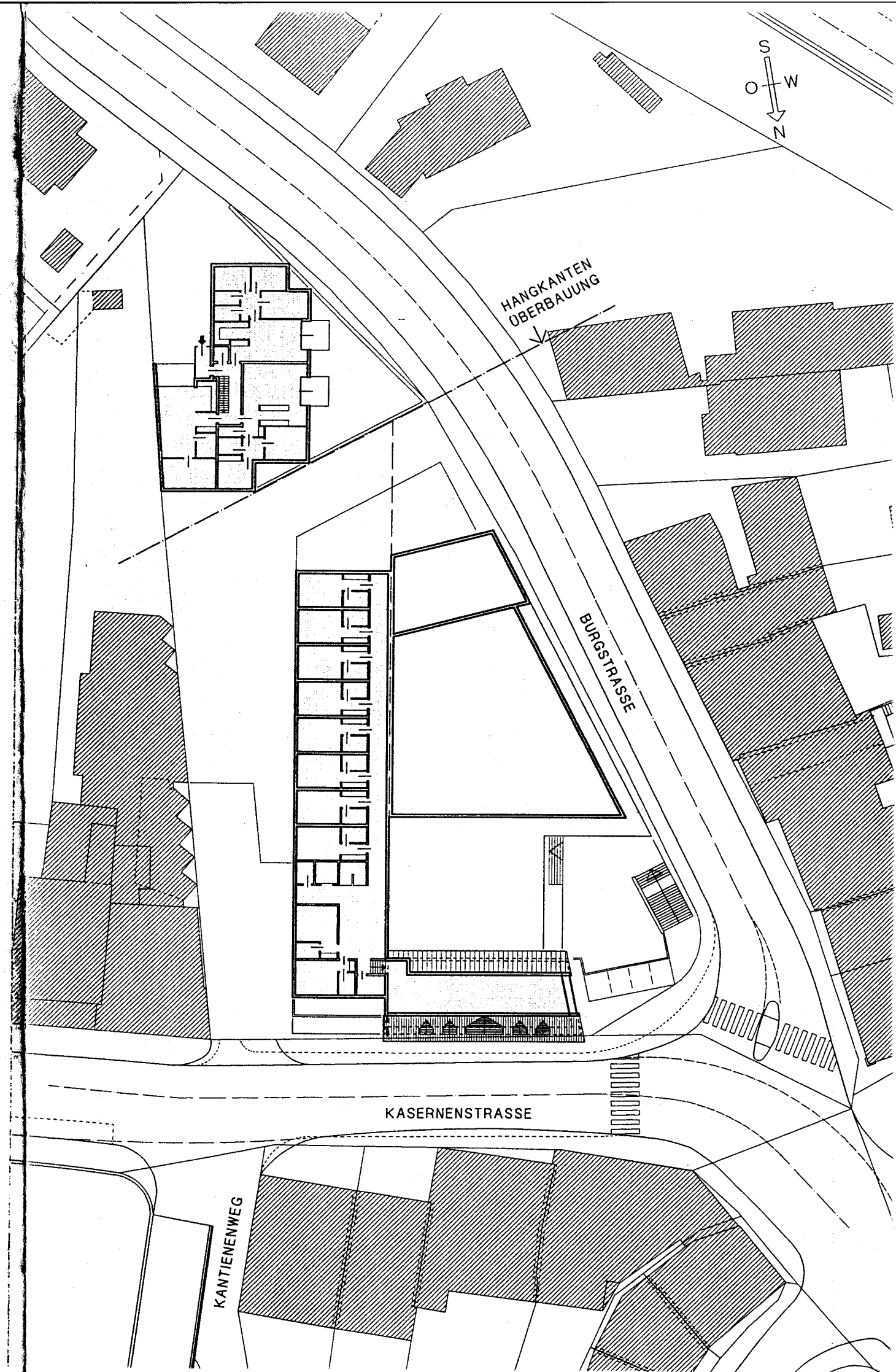
ERDGESCHOSS

HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97

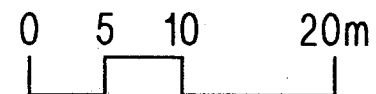


Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

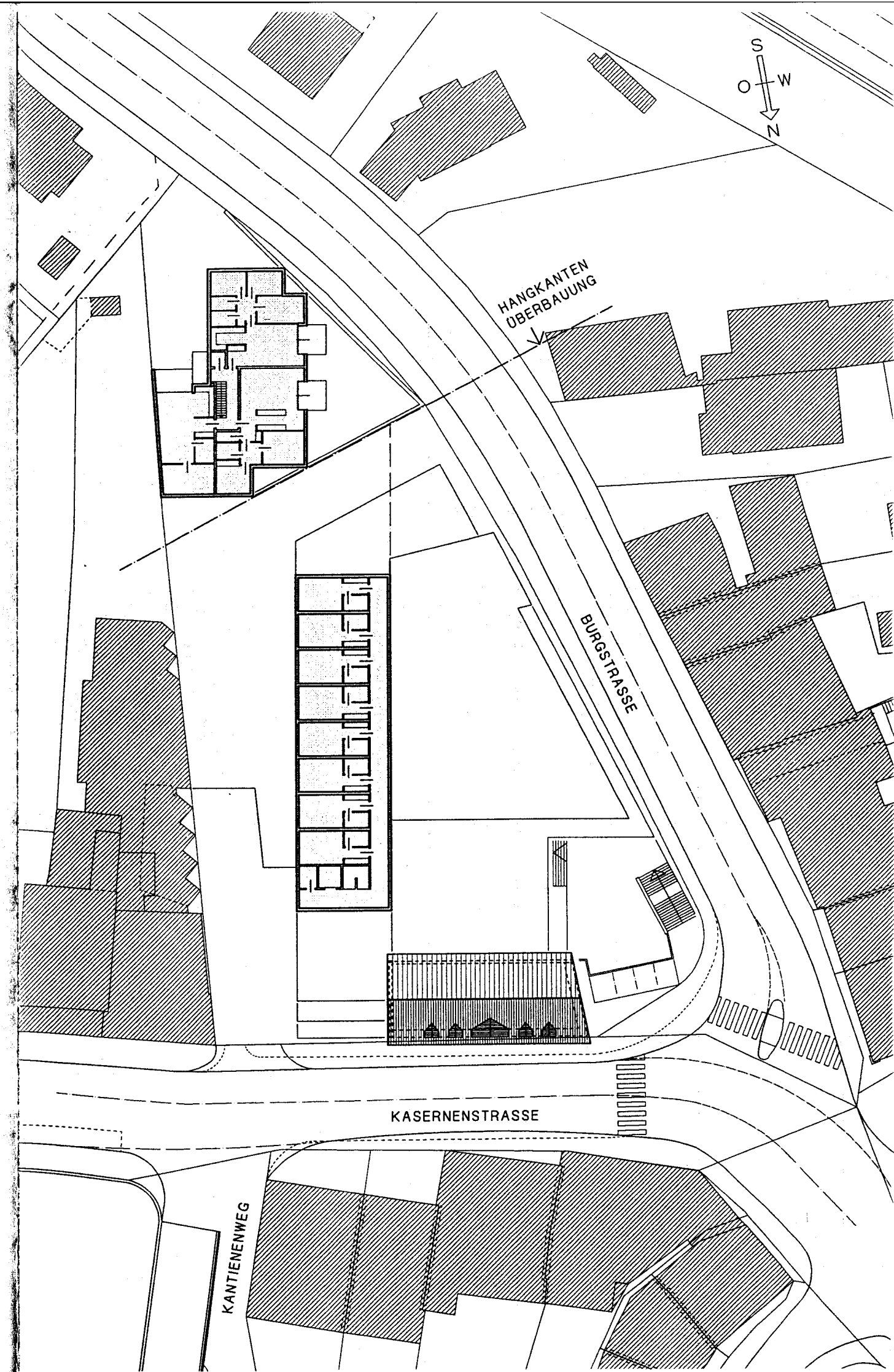


GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS KASERNENSTRASSE
1.- 3. OBERGESCHOSS HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

0 5 10 20m

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

KASERNENSTRASSE

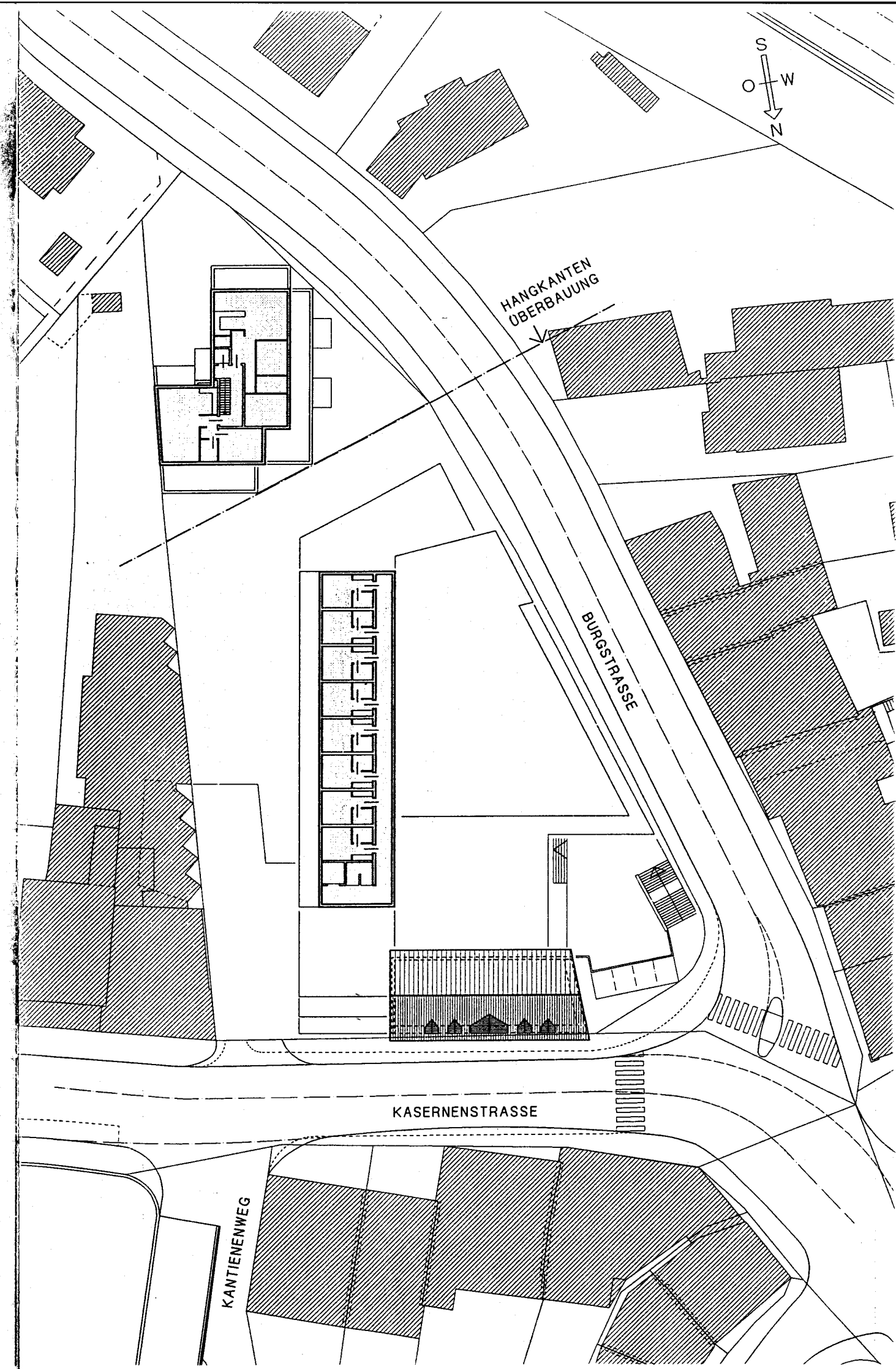
DACHGESCHOSS

HANGKANTE



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

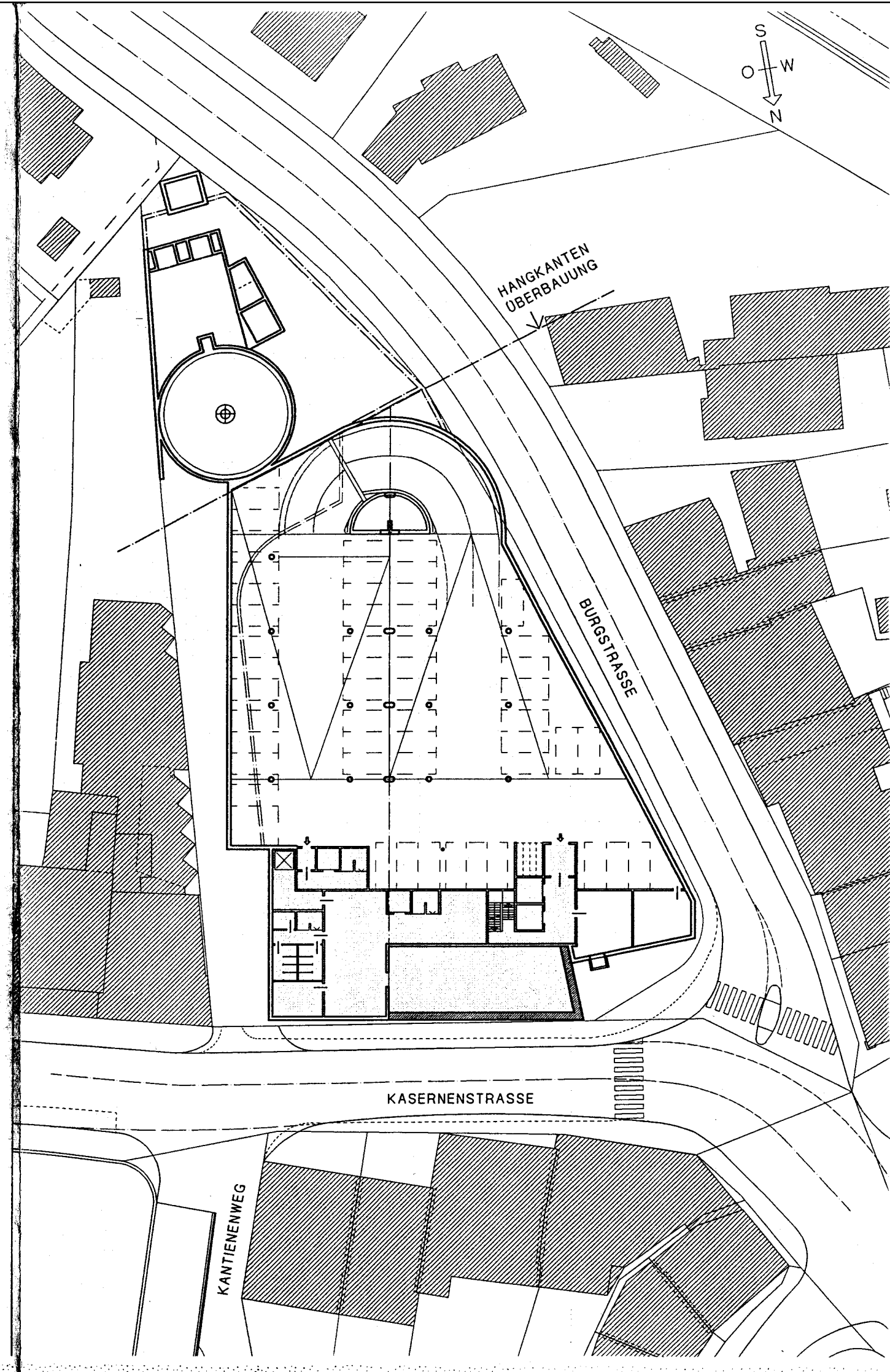
GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS KASERNENSTRASSE

0 5 10 20m



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

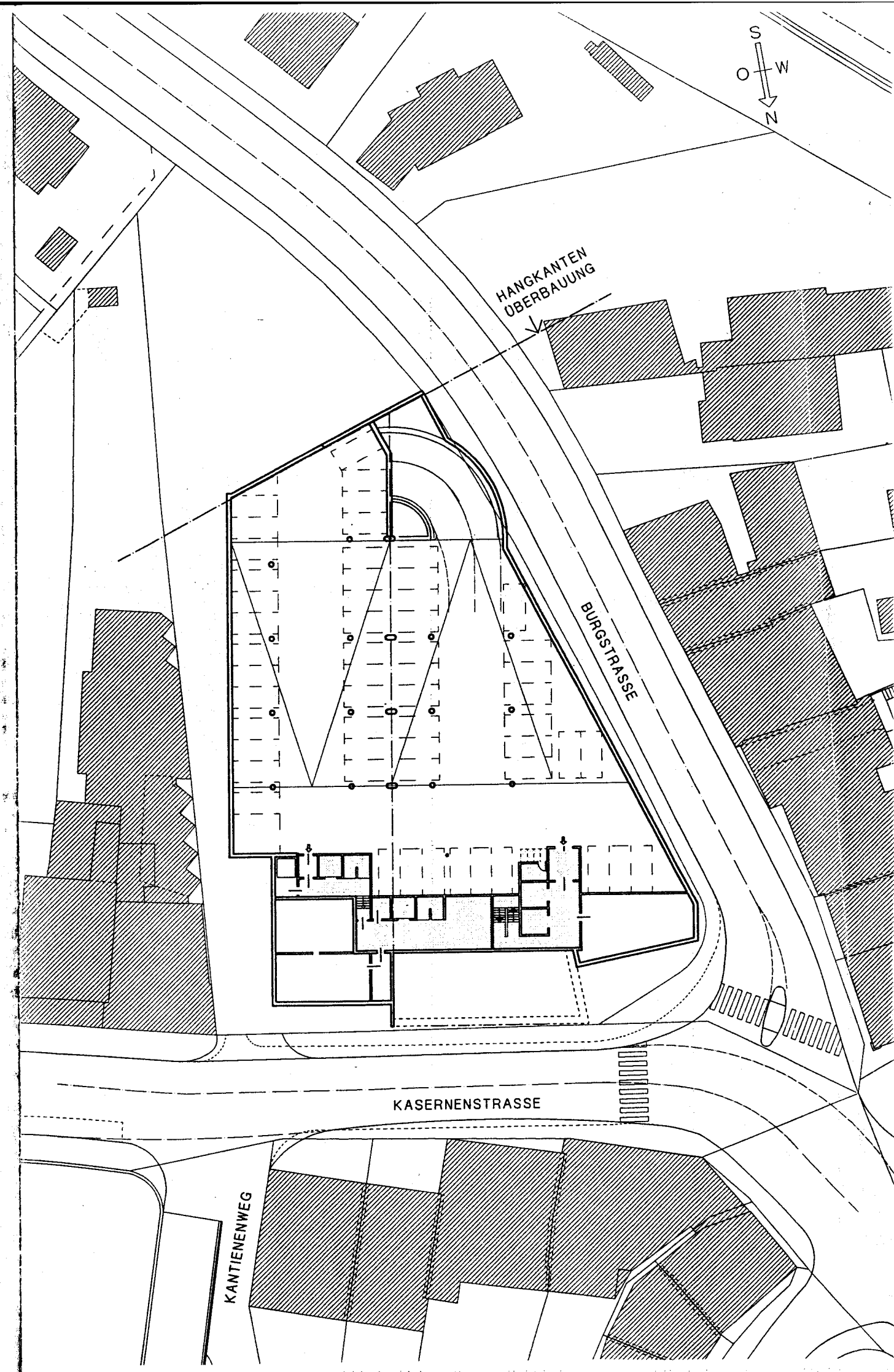
GRUNDRISS 2. UNTERGECHOSS KASERNENSTRASSE

0 5 10 20m



ZUR BGF ZÄHLENDE FLÄCHE

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



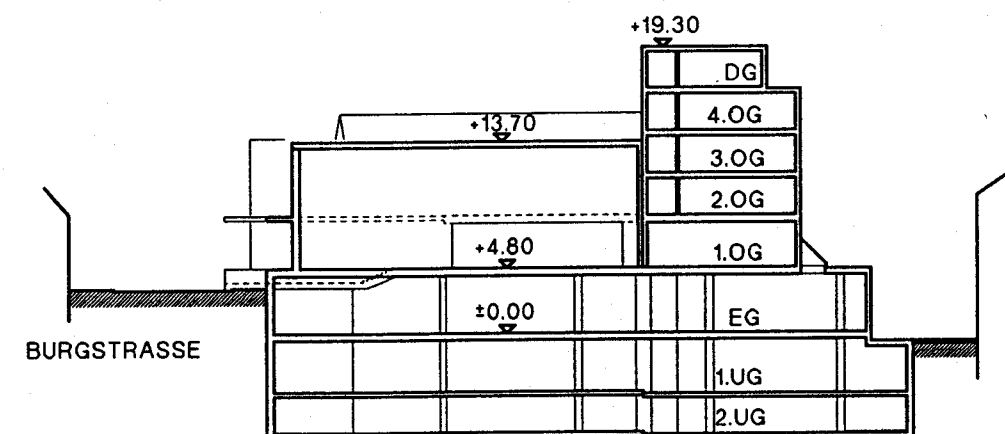
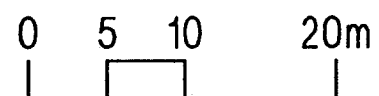
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

QUERSCHNITT



±0.00 = 329.20 M.Ü.M.

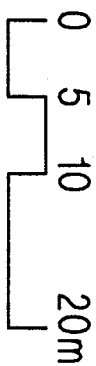
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

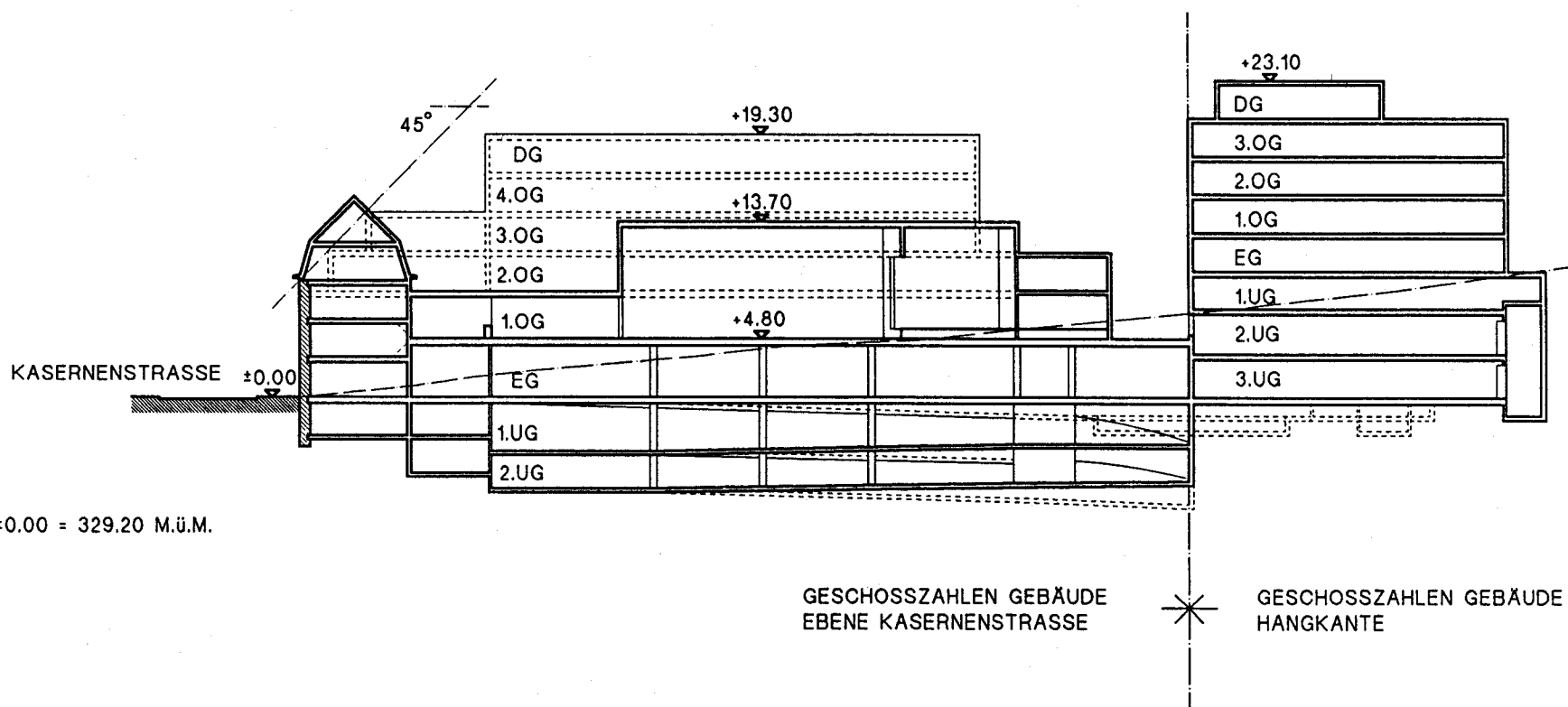
ENGEL

MACHBARKEITSTUDIE

LÄNGSSCHNITT



ENGEL OP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV 5.11.97



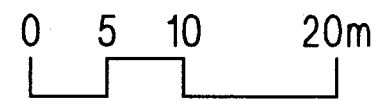
Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG

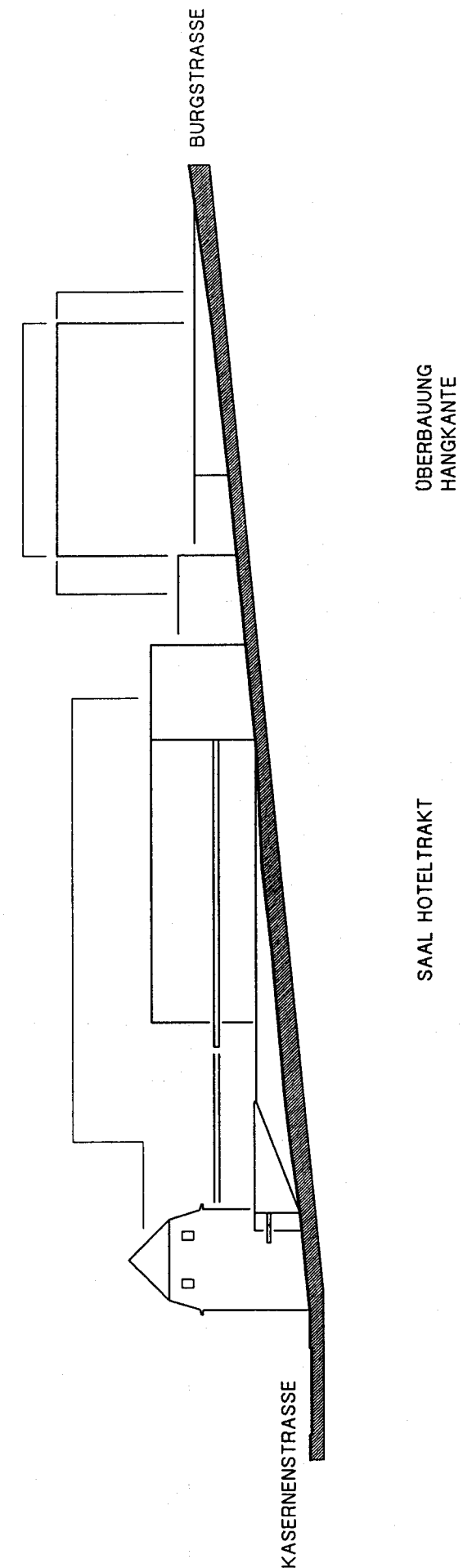
ENGEL

MACHBARKEITSSTUDIE

ANSICHT BURGSTRASSE



ENGEL QP / 5.Nov 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal





Stiftung Engel-Saal, KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über den

QUARTIERPLANVERTRAG "ENGEL", LIESTAL

(in der Folge Stiftung genannt)

Vor mir dem unterzeichneten Urkundsbeamten in Liestal sind erschienen:

- Parkhaus Bucheli AG,

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Heiner Kärrer, von Aesch, in Liestal, VR-Präsident, und Markus Imhof, von und in Liestal, VR-Mitglied,

- Kanton Basel-Landschaft,

vertreten durch den Regierungsrat, für diesen handelnd Herr H.R. Tschopp, Leiter des Amtes Jakob Grieder-König, 10.03.1956, für Liegenschaftsverkehr, laut Vollmacht vom 07. August 1998, und dessen Ehefrau

(in der Folge **Kanton** genannt)

Esther Grieder-König, 07.12.1957, beide von Rütenberg und Zürich, in 4414 Föllinsdorf, Eigentümerin der Parzellen 1546 (Kasernenstrasse) und 1528 (Burgstrasse) Grundbuch Poolstrasse 9, Liestal,

(in der Folge Grieder genannt)

- Einwohnergemeinde Liestal,

- Genossenschaft Migros Basel,

vertreten durch den Stadtrat, für diesen handelnd die Herren Marc Lüthi, als Stadtpräsident, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Werner Krättli, von und Hanspeter Meyer, als Stadtschreiber, beide in Liestal, Untervaz, in Maisprach, Direktor, und Heinrich Jeker, von und in Büsserach, Vizedirektor,

(in der Folge **Stadt** genannt)

(in der Folge Migros genannt)

Eigentümerin der Parzelle 1529 Grundbuch Liestal,

- Oerlikon-Bührle Immobilien AG,

- Hans Ruedi Hartmann-Lang, 06.11.1945, verheiratet, von Liestal, in 4153 Reinach,

vertreten durch Herrn Arthur Stolz, von Hensau/SG, in Stein am Rhein, laut Vollmacht vom Kägenhofweg 4, handelnd unter Mitwirkung des Sachwalters

Herr Urs Baumann, von und in 4153 Reinach, c/o BTG Treuhand Basel,

(in der Folge **IMAG** genannt)

(in der Folge **Engel** genannt)

Eigentümer der Parzelle 1530 Grundbuch Liestal, des Quartierplans ENGEL Liestal folgendes vereinbart:

sowie den Konsorten Engel-Ueberbauung Liestal

Die Grundeigentümer und Konsorten sind mit dem Inhalt des Quartierplans ENGEL Liestal einverstanden und verpflichten sich zur Einhaltung der darin enthaltenen baulichen Bestimmungen.

Handwritten signatures and initials: m.b., [signature], [signature], [signature], [signature], [signature], [signature]

- **Stiftung Engel-Saal,**

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Marc Lüthi, Präsident des Stiftungsrates, von und in Liestal, und Marcel Baumann, von Schafisheim, in Liestal,

Stiftungsratsmitglied,

(in der Folge **Stiftung** genannt)

- **Parkhaus Bücheli AG,**

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Heiner Karrer, von Aesch, in Liestal, VR-Präsident, und Markus Imhof, von und in Liestal, VR-Mitglied,

(in der Folge **Bücheli** genannt)

- **Jakob Grieder-König, 10.03.1956,**

und dessen Ehefrau

Esther Grieder-König, 07.12.1957, beide von Rünenberg und Zürich, in 4414 Füllinsdorf, Poolstrasse 9,

(in der Folge **Grieder** genannt)

- **Genossenschaft Migros Basel,**

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Werner Krättli, von Untervaz, in Maisprach, Direktor, und Heinrich Jeker, von und in Büsserach, Vizedirektor,

(in der Folge **Migros** genannt)

- **Oerlikon-Bührle Immobilien AG,**

vertreten durch Herrn Arthur Stolz, von Henau/SG, in Stein am Rhein, laut Vollmacht vom 04. Mai 1998,

(in der Folge **IMAG** genannt)

wird für die Genehmigung und bauliche Realisierung des Quartierplans ENGEL Liestal folgendes vereinbart:

1. Einverständnis zum Quartierplan

Die Grundeigentümer und Konsorten sind mit dem Inhalt des Quartierplanes ENGEL Liestal und der sich daraus ergebenden baulichen Realisierung einverstanden.

2. Abmachungen

Die nachstehend aufgeführten öffentlichen Urkunden und schriftlichen Abmachungen behalten ihre Gültigkeit und bilden zusammen mit diesem Vertrag materielle Einheit. Es sind dies:

2.1 Kaufrechtsvertrag mit Wirkung per rechtsgültiger Baubewilligung

zwischen der

Einwohnergemeinde Liestal, genannt Stadt einerseits
und den

Konsorten Engel-Ueberbauung Liestal andererseits

2.2 Kaufrechtsvertrag mit Wirkung per rechtsgültiger Baubewilligung

zwischen

Hans Ruedi Hartmann-Lang, genannt ENGEL einerseits
und den

Konsorten Engel-Ueberbauung Liestal andererseits

2.3 Konsortialvertrag vom 04. Mai 1998 zur Regelung der baulichen Realisierung

zwischen den Konsorten

- Stiftung Engel-Saal, genannt **Stiftung**
- Genossenschaft Migros Basel, genannt **Migros**
- Jakob und Esther Grieder-König, genannt **Grieder**
- Parkhaus Bücheli AG, genannt **Bücheli**
- Oerlikon-Bührle Immobilien AG, genannt **IMAG**.

Bei allfälligen Differenzen, die aus den vorgenannten Verträgen entstehen könnten, haben das Quartierplanreglement und die dazugehörigen Pläne Nr. 1 - 5 sowie Machbarkeitsstudie Vorrang.

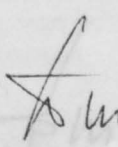
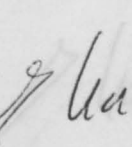
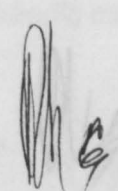
3. Vertragspläne

In Ergänzung zur öffentlich-rechtlichen Quartierplanung gelten als Bestandteil dieses Vertrages folgende Pläne (Vertragspläne genannt):

3.1 Parzellierung /Ausgangslage

3.2 Neuparzellierung (Vereinigung Parzellen 1529 und 1530)

3.3 Strassenplan (Korrekturen Trottoir und Fahrbahn Kasernen-/Burgstrasse).

mb.       3

4. Grundstückmutationen

Die Vertragspartner verpflichten sich, die im Vertragsplan 3.2 dargestellte Neuparzellierung durch einen Geometer vornehmen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

In einem ersten Schritt erwerben die Konsorten nach Erteilung der rechtsgültigen Baubewilligung die Parzellen 1529 und 1530 von der **Stadt resp. Engel**. Diese werden im Anschluss zu einer Parzelle vereinigt und durch die Konsorten beim Grundbuchamt Liestal zur Eintragung/ Mutation beantragt.

Die übrigen Anmeldungen im Grundbuch, insbesondere diejenigen zur Nachbarparzelle 1531 (Eigentümerin Brodbeck AG Innendekorationen) werden nach der Volksabstimmung über den Quartierplan provisorisch vorgenommen und nach Erteilung der rechtsgültigen Baubewilligung definitiv eingetragen resp. vollzogen, vorbehaltlich auch der regierungsrätlichen Genehmigung des Quartierplans.

5. Öffentliche Strassen

Die Anpassungen an den Kantonsstrassen Kasernen- und Burgstrasse gemäss den planerischen Richtlinien Vertragsplan Nr. 3.3 im Bereich Trottoir, Fahrbahn, Aufhebung Blaue Parkzonen als auch Verkehrsinseln erfolgen auf Veranlassung des Kantons. Dieser strassenmässige Ausbau geht zulasten der Eigentümer Parzellen 1529/1530, genannt Konsorten, vorbehaltlich der regierungsrätlichen Genehmigung des Quartierplans als auch der rechtsgültigen Baubewilligung; davon ausgenommen sind sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der gesamten Neuplanung der beiden Kantonsstrassen ab Strassenmitte zu den dem Grundstück Engel gegenüberliegenden Seiten.

6. Interne Erschliessung

Als interne Erschliessung im Sinne dieses Vertrages gelten ober- und unterirdische Geh-, Fahr- und Durchleitungsrechte, welche verschiedenen Eigentümern gehören und unterschiedlichen Benutzern dienen. Diese sind als Servitute grundbuchlich gesichert oder noch zu sichern.

Für den zeitlichen Ablauf der Eintragung gelten die Termine gemäss Punkt. 4.

7. Servitute

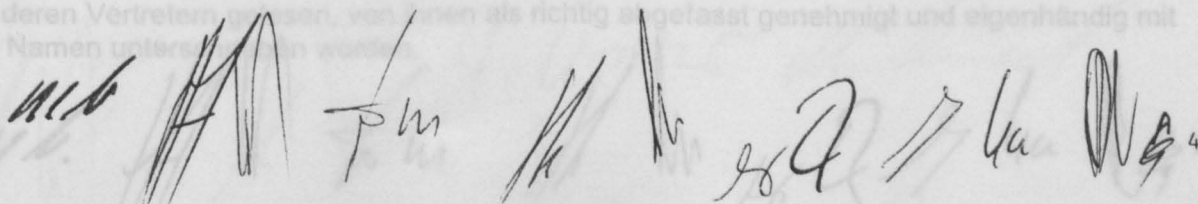
Die Grundeigentümer verpflichten sich, die für die bauliche Realisierung erforderlichen Servitute (Löschung alter, nicht mehr notwendiger Servitute, Ergänzung bestehender Servitute als auch Eintragung neuer Servitute) im Grundbuch eintragen zu lassen.

Für Anmeldung und Eintragung gelten die Termine gemäss Punkt 4.

8. Werkanschlüsse

Allfällig erforderliche Trafostationen sind unterirdisch anzulegen.

Die folgende Urkunde über den Quartierplanvertrag "Engel" ist von den Vertragsschliessenden oder deren Vertretern unterschrieben, von denen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben wurde.



9. Kostenverteiler

Für die Erstellung einer **Trafostation** ist ein Raum zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierfür werden von den Bezüglern gemäss ihren Anschlusswerten abgerechnet.

Bei **Grundstückmutationen** sind die Geometer- und Grundbuchkosten nach den Stockwerkeigentumsquoten der beteiligten Eigentümer aufzuteilen.

Die Kosten für die Eintragung von baurechtlichen **Servituten** trägt der Begünstigte. Bei gegenseitigen Rechten werden die Kosten hälftig geteilt.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Die Grundeigentümer verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für allen Schaden, der den anderen Grundeigentümern aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entsteht.
- 10.2 Unwesentliche Aenderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bestimmungen dieses Vertrages bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Dasselbe gilt für jegliche Aenderungen in den Vertragsplänen.
- 10.3 Sollten sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag unüberwindbare technische, wirtschaftliche oder rechtliche Meinungsverschiedenheiten ergeben, unterwerfen sich die Parteien unter Verzicht auf den ordentlichen Rechtsweg dem endgültigen Entscheid eines Dreier-Schiedsgerichtes mit Sitz in Liestal. Jede Partei bestimmt einen Richter, die beiden Richter wählen den Obmann. Im übrigen gilt das interkantonale Konkordat über die Schiedsgerichtbarkeit.
- 10.4 Jeder Vertragsschliessende erhält eine amtlich beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages als Beweisurkunde.
- 10.5 Der Bezirksschreiber in Liestal wird ermächtigt und beauftragt, die Vormerkung der in den Art. 3 bis 9 enthaltenen Grundstückmutationen und Servitude beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen und im Grundbuch einzutragen.
- 10.6 Die Kosten der Verurkundung dieses Vertrages gehen zulasten der Konsortialen Stadt, Migros, Bücheli und IMAG je zu gleichen Teilen.

11. Genehmigungen

Vorliegende Urkunde über den Quartierplanvertrag "Engel" bedarf über die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien hinaus der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft sowie der Genehmigung durch den Stadtrat Liestal und erwächst erst auf dieses Datum in Rechtskraft.

Vorliegende Urkunde über den Quartierplanvertrag "Engel" ist von den Vertragsschliessenden bzw. deren Vertretern gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

[Handwritten signatures and initials]

Die Vertragsschliessenden bzw. deren Vertreter sind dem Urkundsbeamten persönlich bekannt oder haben ihre Identität durch amtlichen Ausweis belegt. Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet am vierten Mai neunzehnhundertachtundneunzig im Saal der Stadtverwaltung Liestal statt. Weitere Beurkundungen im Büro der Bezirksschreiberei Liestal am fünften Mai, siebzehnten August und neunten September neunzehnhundertachtundneunzig.

Liestal, 04. Mai 1998.

05. Mai 1998/

17. August 1998/

09. Seotember 1998.

Die Vertragsschliessenden:

KANTON BASEL-LANDSCHAFT
Im Namen des Regierungsrates,
laut Vollmacht:

H. P. Eulenz

EINWOHNERGEMEINDE LIESTAL
Im Namen des Stadtrates,
Der Präsident: Der Schreiber:

M. C. 7. 1.

Hans Ruedi Hartmann-Lang

Hartmann

Urs Baumann
laut Vollmacht:

Baumann

STIFTUNG ENGEL-SAAL

M. C. U. Baumann

PARKHAUS BÜCHELI AG

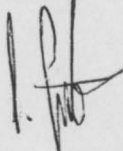
H. Korte M. Lütke

H. G.

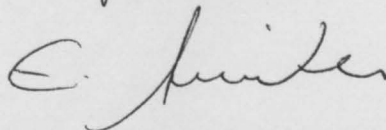
Handwritten signature

Handwritten signature

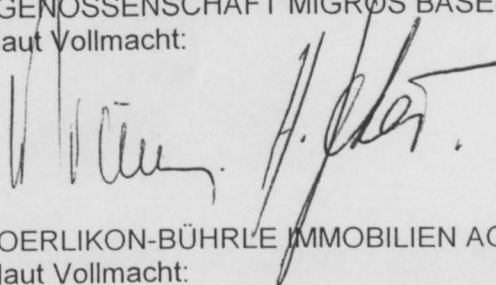
Jakob Grieder-König



Esther Grieder-König



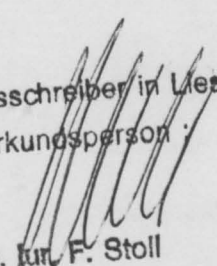
GENOSSENSCHAFT MIGROS BASEL
laut Vollmacht:



OERLIKON-BÜHRLE IMMOBILIEN AG
laut Vollmacht:



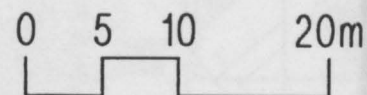
Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:


lic. jur. F. Stoll

Quartierplanung ENGEL Liestal

VERTRAGSPLAN 3.1

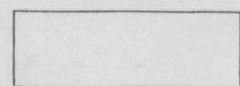
PARZELLIERUNG / AUSGANGSLAGE



..... QUARTIERPLANPERIMETER



STADT LIESTAL



HR. HARTMANN VERTRETEN DURCH
BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK

Liestal, 04.05.1998/05.05.1998/17.08.1998.

Kanton Basel-Landschaft:

H. R. Lang

Einwohnergemeinde Liestal:

M. L. 7. 1

Hansruedi Hartmann-Lang:

[Signature]

Urs Baumann:

[Signature]

Stiftung Engel-Saal:

M. L. 1. Baumann

Parkhaus Bücheli AG:

H. W. M. Zuber

ENGEL QP / 22. Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal

Jakob Grieder-König:

[Signature]

Esther Grieder-König:

[Signature]

Genossenschaft Migros Basel:

[Signature]

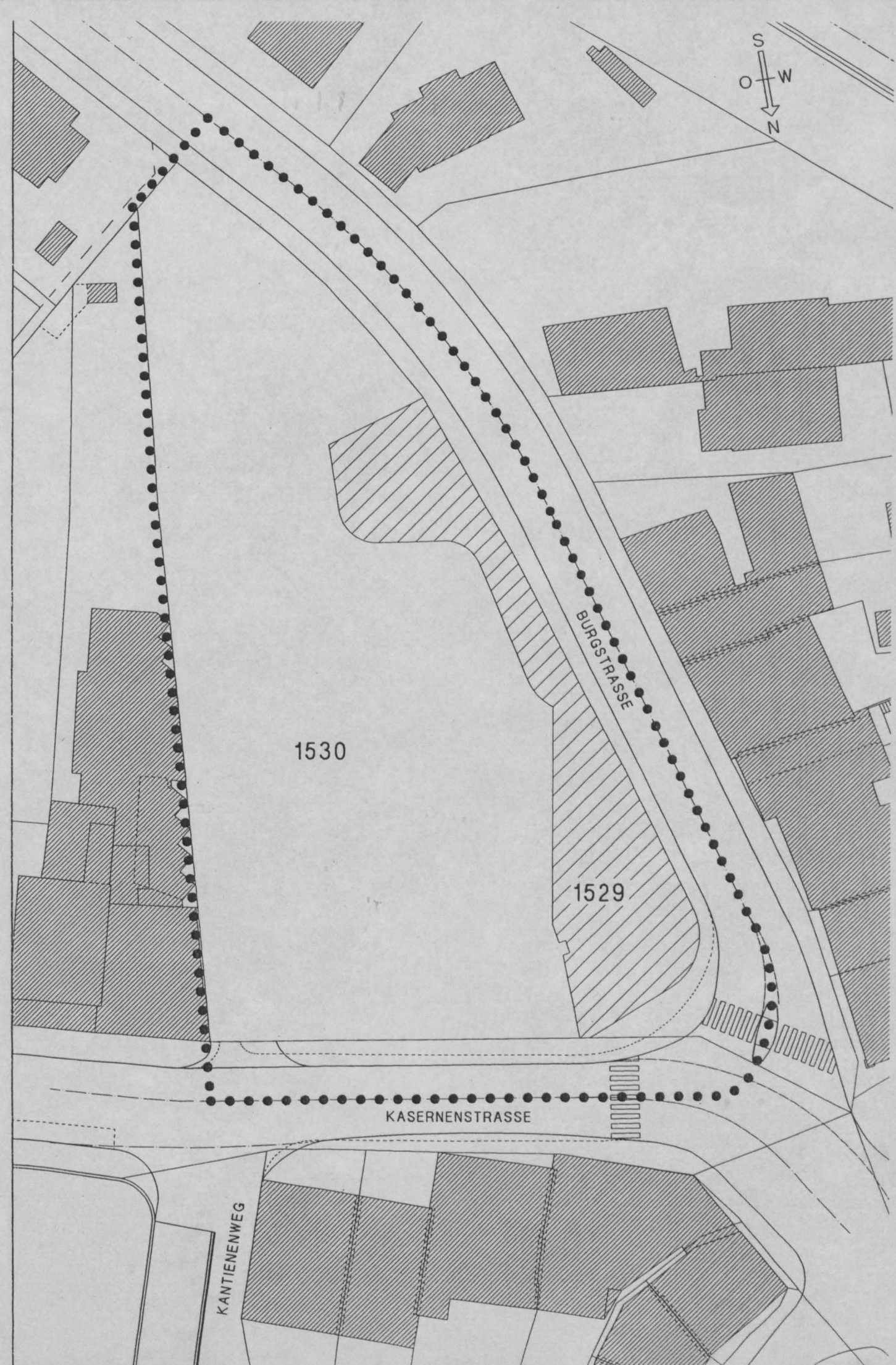
Oerlikon-Bührle Immobilien AG:

[Signature]



Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

[Signature]
Hr. iur. F. Stoll

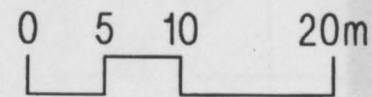


PROVISORISCH

Quartierplanung ENGEL Liestal

VERTRAGSPLAN 3.2

NEUPARZELLIERUNG



..... QUARTIERPLANPERIMETER



VEREINIGTE PARZELLE

Liestal, 04.05.1998/05.05.1998/17.08.1998.

Kanton Basel-Landschaft:

H. A. ...

Einwohnergemeinde Liestal:

M. C. ...

Hansruedi Hartmann-Lang:

Hansruedi Hartmann-Lang

Urs Baumann:

Urs Baumann

Stiftung Engel-Saal:

M. C. ... Urs Baumann

Pannhaus Büchli AG:

Pannhaus Büchli AG

ENGEL QP / 22.Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal

Jakob Grieder-König:

Jakob Grieder-König

Esther Grieder-König:

Esther Grieder-König

Genossenschaft Migros Basel:

Genossenschaft Migros Basel

Oerlikon-Bührle Immobilien AG:

Oerlikon-Bührle Immobilien AG



Der Bezirkschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

Hr. jur. F. Stoll

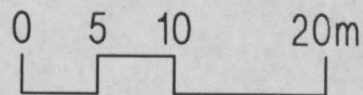


PROVISORISCH

Quartierplanung ENGEL Liestal

VERTRAGSPLAN 3.3

STRASSENPLAN



..... QUARTIERPLANPERIMETER



KORREKTUR TROTTOIR / FAHRBAHN

Liestal, 04.05.1998/05.05.1998/17.08.1998.



Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

Hr. Ing. F. Stoll

Handwritten signatures and notes:
H. A. ...
H. A. ...
H. A. ...
H. A. ...
H. A. ...

Handwritten signature: ...

Handwritten signature: M. L. Z. F. Schild

ENGEL QP / 22. Juli 1997 OST
SSH AG Architekten Liestal
REV. 03.08.98

Handwritten signature: H. Grosse ...



Beglaubigung.

Diese 10 Seite 7 umfassende Photokopie
stimmt mit dem Original vollständig überein,
was beschlunigt:

29. Sep. 1998

Liestal, den



Bezirksschreiberei Liestal

Der Bezirksschreiber

[Handwritten signature]