



Quartierplanreglement

Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung & Öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00105

Datum

23. April 2026

Impressum

Auftraggeber Ladenbau AG, Thomas Weber
Frenkendörferstrasse 27
4410 Liestal

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

Inhalt

§1	Zweck & Geltungsbereich	4
§2	Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung	4
§3	Art & Mass der Nutzung	4
§4	Bebauung	5
§5	Aussenraum	6
§6	Erschliessung & Parkierung.....	8
§7	Realisierung & Quartierplanvertrag.....	9
§8	Ausnahmen	9
§9	Schlussbestimmungen	9
	Beschlussfassung.....	11

Erlass

Beschluss Die Stadt Liestal erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften ORIGAMI. Diese bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Situationsplan & Schnittplan» im Massstab 1:500.

§1 Zweck & Geltungsbereich

Zweck 1 Die Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendörferstrasse bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig beispielhafte, der Umgebung angepasste Überbauung auf hohem Nachhaltigkeitsniveau gewährleisten.

Geltungsbereich 2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Quartierplan festgelegten Quartierplanperimeters. Das Areal umfasst die an der Grenze zur Gemeinde Frenkendorf liegende Parzelle Nr. 120 an der Frenkendörferstrasse. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§2 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

Städtebauliche Einpassung 1 Das im Workshopverfahren ausgearbeitete Richtprojekt «ORIGAMI Grünes Haus» ist wegleitend für die Beurteilung der städtebaulichen Einpassung und der Ausgestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume.

§3 Art & Mass der Nutzung

Nutzungsart & Lärmempfindlichkeitsstufe 1 Im Quartierplanperimeter gilt die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 und 5 RBG. Ergänzend sind gemäss Art. 9 Abs. 2 ZRS mässig störendes Gewerbe, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fachmärkte und Büros zulässig.

Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen.

Nutzungsmass Hauptbauten 2 Das bauliche Nutzungsmass der Hauptbauten wird gemäss Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal Art. 2 und Art. 39 Abs. 3 lit. h festgelegt. Für den Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren ergibt dies eine Gebäudehöhe von 15.5 m.

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

§4 Bebauung

- Hauptbauten* 1 Die Baubereiche sind im Quartierplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen für die Anordnung der Bauten und Bauteilen im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses können gemäss § 8 durch den Stadtrat beim Bauinspektorat beantragt werden. Das Richtprojekt ist als wegleitende Grundlage zur Beurteilung beizuziehen.
- Baulinie für Vordächer* 2 Die Baulinie für Vordächer dient der Realisierung attraktiver wettergeschützter Eingangsbereiche. Die Vordächer dürfen dabei maximal bis zu dieser Baulinie auskragen. Stützen sind zulässig, sofern sie die Benutzung der Fussgänger nicht beeinträchtigen.
- Gleishof* 3 Im Gleishof ist auch ausserhalb des Baubereiches eine Lärmschutzwand gegenüber der Bahnlinie zusammen mit einer teilweisen Überdachung des Gleishofs sowie deren Stützen und Stützwände zulässig.
- Dachflächen* 4 Nicht durch Photovoltaik- bzw. Solarwärmeanlagen oder Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen sowie die Flächen unterhalb der Panels sind zugunsten der Biodiversität und der Dachwasserretention mehrheitlich mit Pflanzen gemäss der Pflanzliste der Stadt Liestal¹ zu begrünen und im Umgebungsplan nachzuweisen.
- Für die Dachflächen ist eine Kombination von Photovoltaikanlagen und extensiver Begrünung zu verwenden. Auch die Flächen unter den Solaranlagen sind zu begrünen. Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate zu verwenden. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Dachaufbauten und notwendige Betriebs- und Unterhaltswege.
- Dachaufbauten* 5 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen, Solaranlagen, Kamine etc.) sowie für die Wartung der technischen Anlagen, die Pflege der Dachbegrünung und die Nutzung gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen (Aussenbereiche, Terrassen etc.) notwendige Dacherschliessungen und -aufbauten sind zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Die Erscheinung der Dachaufbauten sind dem Gebäude unterzuordnen, möglichst kompakt anzuordnen und wenn sinnvoll durch eine gestaltete Aussenhülle zu umschliessen.
- Unterirdische Bauten & Bauteile* 6 Unterirdische Bauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume sowie Lager- und Abstellräume etc. sind mit Ausnahme von § 5 Abs. 5 ausserhalb des Baubereiches zulässig.
- Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung einen Bestandteil der Aussenraumgestaltung darstellen.
- Fassadengestaltung* 7 Die Materialisierung, Gliederung / Struktur sowie die Farbgebung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht.

¹ Die Pflanzenliste ist auf der Website der Stadt Liestal einsehbar.

Die Fassadengestaltung ist im Fassadenplan nachzuweisen. Die ästhetische Qualität der Fassaden ist mit adäquater Bemusterung im Baugesuchsverfahren durch die Stadtbaukommission bzw. durch die Farb- und Reklamekommission der Stadt Liestal zu beurteilen.

Fassadenbegrünung 8 Ein Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind mehrheitlich Pflanzen aus der Pflanzliste der Stadt Liestal² zu verwenden. Davon kann abgewichen werden, wenn sich andere Pflanzen für die im Richtprojekt «ORIGAMI Grünes Haus» vorgeschlagene Fassadenbegrünung und den Standort besser eignen.

Die Fassadenbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen.

Energie & Nachhaltigkeit 9 Als Mindestnachhaltigkeitsstandard wird SNBS-Silber festgelegt. Die definitive Zertifizierung hat unmittelbar nach der Realisierung / Inbetriebnahme der Gebäude / des Areals zu erfolgen. Das definitive Zertifikat ist der Stadt Liestal als Nachweis zuzustellen.

Trafostationen 10 Trafostationen sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen.

§5 Aussenraum

Gliederung, Gestaltung & Bepflanzung 1 Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt.

Zum Aussenraum gehören die Erschliessungsfläche Mischverkehr, die Erschliessungsfläche Fussverkehr, der Gestaltungsbereich Werkhof, der Gestaltungsbereich Strassenraum sowie der Quartierhof, der Gleishof und die Ruderalfläche. Die Bepflanzung hat mehrheitlich mit Pflanzen aus der Pflanzliste der Stadt Liestal³ zu geschehen.

Die Gestaltung des Aussenraumes (Bepflanzung, Beläge, Mauern, Terrainveränderungen u.a.) und der Fassadenbepflanzung ist im Baugesuchsverfahren mit Umgebungsplänen aufzuzeigen und durch die Landschaftskommission der Stadt Liestal zu beurteilen. Das Freiraumkonzept des Richtprojekts ist für die Beurteilung wegweisend.

Erschliessungsfläche Mischverkehr 2 Die Erschliessungsfläche Mischverkehr hat eine Infrastrukturfunktion und dient der Zufahrt zur Einstellhalle sowie der Anlieferung der Gewerbebetriebe. Auf dieser Fläche können vier Besucherparkplätze erstellt werden.

Entlang der südlichen Perimetergrenze ist innerhalb des Quartierplanperimeters ein Freihaltebereich für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr mit einer Breite von 1.5 m freizuhalten, um die im kommunalen Strassennetzplan festgelegte Verbindung zu gewährleisten. Damit ein gesamthaft mindestens 3 m breiter Fuss- und Veloweg realisiert werden kann, werden auf der Parzelle Nr. 121 des Kantons weitere 1.5 m Breite für den Veloweg zur Verfügung gestellt.

² Die Pflanzenliste ist auf der Website der Stadt Liestal einsehbar.

³ Die Pflanzenliste ist auf der Website der Stadt Liestal einsehbar.

- Generell ist so viel der Erschliessungsfläche Mischverkehr im Sinne einer funktionierenden Siedlungsökologie sickerfähig zu gestalten, wie dies mit der Nutzung als Erschliessungsfläche vereinbar ist. Spontanvegetation ist zuzulassen.
- Weiter dient sie als Notfallzufahrt. Feuerwehrstandplätze sind als befestigte Freihaltebereiche auszugestalten.
- Gestaltungsbereich Werkhof* 3 Der Gestaltungsbereich Werkhof dient der ökologischen Aufwertung und Gestaltung der v.a. der Anlieferung und Zufahrt dienenden Erschliessungsfläche Mischverkehr. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Schwammstadtprinzips ist der Bereich möglichst zu entsiegeln, ökologisch zu gestalten und mit Bäumen zu beschatten. Die Erstellung von Aufenthaltsbereichen ist zulässig.
- Erschliessungsfläche Fussverkehr* 4 Die Erschliessungsfläche Fussverkehr entspricht dem Trottoir entlang der Frenkendörferstrasse und ist dem privaten und öffentlichen Fussverkehr vorbehalten. Weiter sind die Anlieferung, das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen sowie Veloabstellplätze und Unterflurcontainer gestattet.
- Gestaltungsbereich Strassenraum* 5 Der Gestaltungsbereich Strassenraum dient der Strukturierung und Gestaltung des Strassenraumes, dem Regenwassermanagement und der Anordnung von Infrastrukturelementen wie Felder für das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen, Veloabstellplätze oder Unterflurcontainer. Darüber hinaus dürfen diese Bereiche nicht unterbaut werden und sollen der Wasserrückhaltung dienen. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Schwammstadtprinzips ist der Bereich möglichst mit sickerfähigem Belag und wo es die Nutzung zulässt, ökologisch zu gestalten.
- Lage und Ausdehnung der Bereiche sind flexibel. Gestaltung, Bepflanzung und Unterhalt des Gestaltungsbereich Strassenraum werden im Quartierplanvertrag geregelt.
- Quartierhof* 6 Der Quartierhof ist als grüner Gemeinschaftsraum und Treffpunkt für sozialen Austausch auszubilden und öffnet sich zum Quartier im Osten. Dafür soll ein Angebot an Möblierung bereitgestellt werden. Der Quartierhof ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten und muss bepflanzbar sein. Im Bereich «Grünfläche nicht unterbaut» darf der Quartierhof nicht unterbaut werden.
- Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann abgewichen werden, sofern diese Abweichungen keine konzeptionellen Veränderungen hervorrufen.
- Gleishof* 7 Der Gleishof ist als Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum für die Nutzer:innen der angrenzenden Gebäude auszubilden und entsprechend zu möblieren. Im Sinne eines Atriums und Aufenthaltsbereichs ist die teilweise Überdeckung des Hofes sowie die Realisierung der dafür benötigten Stützen und Stützwände zulässig. Der Gleishof ist mit einer Lärmschutzwand gegenüber den Gleisen abzuschirmen.
- Die den Gleishof umschliessende Dachentwässerung ist an den Pflanztrog in der Mitte, der als grosser Retentionsspeicher ausgebildet wird, anzubinden.
- Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann abgewichen werden, sofern diese Abweichungen keine konzeptionellen Veränderungen hervorrufen.
- Ruderalfläche* 8 Die Ruderalfläche ist Teil eines zusammenhängenden ökologischen Ausgleichskorridors entlang der Bahngleise. Sie dient als übergeordnete Ausgleichs- und Vernetzungsfläche und soll mit geeigneter Vegetation gestaltet sowie von

einschränkenden Nutzungen freigehalten werden. Darauf sollen durch Ansaaten und verstreute Pflanzungen Nischenräume gebildet werden und für unterschiedliche Vegetationen und Tiergemeinschaften einen Schutzraum bilden. Naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen sind in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Naturfremde Schottergärten ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig. Die Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Umgebungsplan aufzuzeigen.

- Abfallentsorgung* 9 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt Liestal und ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Die Stadt Liestal ist frühzeitig in die Planung des Abfallstandortes miteinzubeziehen.
- Baumpflanzungen* 10 Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von 12 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Erdschicht muss mind. 1.5 m betragen. Die im Quartierplan festgelegten Bäume können frei angeordnet werden, wenn dies aus feuerwehrtechnischen oder rechtlichen Gründen notwendig ist.
- Terraingestaltung* 11 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

§6 Erschliessung & Parkierung

- Arealerschliessung* 1 Die Erschliessung erfolgt über die Frenkendörferstrasse.
- Autoabstellplätze* 2 Die erforderlichen Abstellplätze sind, mit Ausnahme der in § 5 Abs. 2 festgelegten Parkplätze, in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Die Erstellung und Benutzung der Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 120 GB Liestal ist über eine Dienstbarkeit zu regeln.
- Parkplatzberechnung* 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Weichen die Bedürfnisse im Rahmen des Bauprojektes oder bei späteren Umnutzungen von denjenigen gemäss Richtprojekt ab, so kann nach unten abgewichen werden, wenn mit dem Baugesuch ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept eingebracht wird.
- Veloabstellplätze* 4 Überdeckte Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl in einem über die Erschliessungsfläche Mischverkehr erschlossenen Veloraum bzw. in der Einstellhalle auf Parzelle Nr. 120 GB Liestal zu erstellen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind zusätzlich an geeigneten Orten auf der Erschliessungsfläche Mischverkehr sowie in den Gestaltungsbereichen Strassenraum zu erstellen. Die Erstellung und Benutzung der Veloabstellplätze auf der Parzelle Nr. 120 GB Liestal ist über eine Dienstbarkeit zu regeln.

- Fuss- und Veloweg* 5 Der Teil der geplanten direkten öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung zwischen den Bahnhöfen Frenkendorf und Liestal ist zu sichern.

§7 Realisierung & Quartierplanvertrag

- Inhalte Quartierplanvertrag* 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein und regeln alle vertraglich notwendigen Angelegenheiten mit der Stadt Liestal im Rahmen eines Quartierplanvertrages.

- Realisierung* 2 Das Projekt «Grünes Haus, Origami» wurde über die Gemeindegrenzen von Liestal und Frenkendorf hinweg als einheitliche Arealentwicklung geplant. Entsprechend sind die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Frenkendörferstrasse» der Stadt Liestal sowie die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Güterstrasse» der Gemeinde Frenkendorf zeitgleich zu planen und zu realisieren.

§8 Ausnahmen

- Abweichungen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Stadt Liestal der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften und den Fassadenplänen sind durch die Stadtbaukommission bzw. die Farb- und Reklamekommission zu beurteilen. Geringfügige Abweichungen von den Umgebungsplänen sind durch die Landschaftskommission zu beurteilen.

- Bedingungen* 2 Voraussetzungen dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und Geltungsbereich der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§9 Schlussbestimmungen

- Genehmigung* 3 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten sowie der Stadt Liestal unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wurde.

- Umsetzung* 4 Die Stadt Liestal überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

- 5 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Voraussetzung dafür ist, dass die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Güterstrasse» der Gemeinde Frenkendorf ebenfalls genehmigt werden.

Beschlussfassung

Beschluss des Stadtrates:

Referendumsfrist: bis

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Cemi Thoma

Die Landschreiberin