



# Planungsbericht

## Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse

**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 61 706 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung      Joël Suhr

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>10</b>
1.1 Anlass & Ziel	10
1.2 Räumliche Lage & zonenrechtliche Ausgangslage	10
1.3 Qualitätssicherndes Workshopverfahren	12
1.4 Richtprojekt	12
1.4.1 Einbettung ins Quartier	13
1.4.2 Aussenraum und Freiraum	13
1.4.3 Stellungnahme Gemeinde	16
<b>2 Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>17</b>
2.1 Projektpartner	17
2.2 Ablauf Quartierplanverfahren	17
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>18</b>
3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	18
3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	18
3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)	18
3.3.1 Bauzonen	19
3.3.2 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen	19
3.4 Zukunft Schönthal	20
3.5 Bevölkerungsentwicklung	21
3.6 Zonenvorschriften Gemeinde Frenkendorf	22
3.7 Verkehr	22
3.7.1 Kommunales Erschliessungsnetz	22
3.7.2 Öffentlicher Verkehr	23
3.8 Lärm	23
3.9 Energie	24
3.10 Störfall	25
3.11 Altlasten	25

3.12	Natur & Landschaft .....	25
3.12.1	Grundwasser .....	25
3.13	Abstimmung mit der Quartierplanung ORIGAMI   Frenkendöferstrasse .....	26
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>28</b>
4.1	Planunterlagen .....	28
4.2	Zweck & Geltungsbereich .....	28
4.3	Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung .....	28
4.4	Art & Mass der Nutzung .....	29
4.5	Bebauung .....	30
4.6	Aussenraum .....	32
4.7	Erschliessung & Parkierung .....	34
4.8	Koordination QP ORIGAMI   Frenkendöferstrasse & Rechtskraft .....	35
<b>5</b>	<b>Interessenermittlung .....</b>	<b>36</b>
5.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ..	36
5.2	Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde .....	36
5.3	Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	36
5.4	Interessen der Bauherrschaft .....	36
5.5	Interessenabwägung .....	36
<b>6</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>37</b>
6.1	Arealbaukommission .....	37
6.2	Kantonale Vorprüfung .....	37
6.3	Öffentliche Mitwirkung .....	37
6.4	Beschlussfassung .....	37
6.5	Auflage- & Einspracheverfahren .....	37
<b>7</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht .....</b>	<b>38</b>

## Beilage

→ Zukunft Schönthal Projekt-Reflexion TO-GO

**Anhang**

- Schlussbericht Workshopverfahren «Origami – Grünes Haus»  
Arc Consulting vom 30.01.2024
- Projektdokumentation Richtprojekt «Origami, Grünes Haus»  
Ramser Schmid Architekten & Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 05.02.2026
- Lärmsituation «Frenkendorferstrasse Liestal/Frenkendorf, Planungsvariante 9»  
EMIcon vom 15.09.2021
- Störfallbetrachtung Arealentwicklung «Grünes Haus – Liestal/Frenkendorf»  
Aegerter&Bosshardt vom 12.10.2023
- Vorbericht Baugrund und Dachwasserversickerung «Überbauung Frenkendorferstrasse 27»  
Kiefer & Studer vom 03.10.2022
- Verkehrsgutachten «Grünes Haus»  
RAPP vom 01.07.2025

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.2	rid	02.04.2025	Entwurf
2.0	suja	02.09.2025	Anpassung kommunale Vernehmlassung
2.1	bus	20.11.2025	Anpassungen gemäss Rückmeldung der Gemeinde
2.2	bus	17.12.2025	Anpassungen Besprechung vom 10.12.2025 mit Gemeinde
2.3	suja	04.02.2026	Ergänzung Trottoirsituation
2.4	bus	08.04.2026	Anpassungen gemäss Rückmeldung Gemeinde
3.0	suja	23.04.2026	Kantonale Vorprüfung & öffentliche Mitwirkung

## Vorwort

Die Eigentümer der Gewerbeliegenschaft der ehemaligen «Ladenbau AG», Thomas und Christine Weber, beabsichtigen ihr Grundstück zukunftsorientiert und effizienter zu nutzen. Das Areal liegt auf der Grenze der beiden Gemeinden Frenkendorf und Liestal, zwischen Bahnlinie und Frenkendörfer-/ Güterstrasse, sehr zentral beim Bahnhof Frenkendorf.

Die Bauherrschaft hat die Vision, auf «ihrem Grundstück» mehr als ein Immobilieninvestment zu realisieren. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, eine beispielhafte Bebauung auf hohem architektonisch-/städtebaulichem und Nachhaltigkeitsniveau zu realisieren. Es soll ein Merkpunkt im Zentrum von Frenkendorf werden, ein «grünes Wohnhaus in Frenkendorf». Beflügelt wurde ihre Absicht durch die zukunftsgerichtete Zielsetzung des Kantonalen Richtplans. Sie wollen einen Beitrag zur qualitätsvollen «Siedlungsentwicklung nach Innen» leisten.

Der Kanton Basel-Land hat mit dem Kantonalen Richtplan (KRIP) klare Zielvorgaben für die zukünftige «Siedlungsentwicklung nach Innen» formuliert. Demgemäss liegt das Areal der Ladenbau AG im Handlungsraum «Rheintal-Hülften» und damit in einem Verdichtungsraum des inneren Korridors. Das Areal mit einer Grösse von 4'700 m<sup>2</sup> liegt sehr zentral, unmittelbar beim Bahnhof Frenkendorf. Es hat das Potenzial, zu dieser Innenverdichtung einen massgeblichen Beitrag leisten zu können. Die besondere Situation liegt darin, dass sich das Areal grenzüberschreitend auf dem Stadtgebiet Liestal und der Gemeinde Frenkendorf liegt und die beiden Gemeinden für dieses Gebiet sowohl aus politischen als auch städtebaulichen Gründen konträre Entwicklungsperspektiven haben.

Die Gemeinde Frenkendorf beurteilt diese Entwicklungsperspektive sowohl aus sozialer Sicht als auch aus Nachhaltigkeitsgründen positiv. Ein Schwachpunkt des angrenzenden lebhaften Einfamilienhausquartiers liegt darin, dass im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen kein massgeblicher Beitrag geleistet werden kann. Um das zu kompensieren, verfolgt der Gemeinderat in den angrenzenden Arealen konsequent die Ziele der «Siedlungsentwicklung nach Innen». Auf dem Areal der Ladenbau AG kann mit einem hohen Wohnhaus ein Schritt in diese Richtung gemacht werden. Aus städtebaulicher Sicht fehlt an der Einfallssache Frenkendörferstrasse und generell im Bahnhofgebiet ein prägnanter Merkpunkt, sozusagen eine «Landmark», welche im Siedlungskontext sowohl den Abschluss des Wohngebietes als auch die Grenze der Gemeinde Frenkendorf und das Bahnhofgebiet erkennbar macht.

Für die Stadt Liestal liegt das Areal der ehemaligen Ladenbau AG in ihrem Gemeindegebiet peripher. Die zukünftige Nutzung des Gebietes, insbesondere der Gewerbezone G1 ist offen. Grundsätzlich ist unbestritten, dass über das Siedlungsgebiet zwischen Rheinstrasse und Bahnlinie, von Frenkendorf bis Liestal eine Gesamtsicht angesagt wäre, welche die Grundlage für die Zonierung in beiden Gemeinden bildet. Die Stadt Liestal hat aber entschieden, zukünftig keine einzelnen Quartierplanverfahren zu unterstützen, welche nicht eine Grundlage auf einer übergeordneten Gesamtbetrachtung haben. Der Stadtrat anerkannte zwar, dass allenfalls argumentiert werden kann, dass die Ausarbeitung eines Quartierplans auf dem Areal keine negativen Präjudizien für die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes schafft. Er sah in dieser Argumentation aber keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, um von seiner Haltung abzuweichen. Er wies darauf hin, dass auf dem Arealteil in Liestal ohne weiteres ein Gewerbehaus auf der Grundlage einer zonenkonformen Regelbauweise realisiert werden kann. Diese Haltung des Stadtrates von Liestal ist nachvollziehbar und zu akzeptieren. Die Regelbauweise bildet somit die baurechtliche Grundlage für die Projektentwicklung auf dem Arealteil.

Das Expertengremium konnte der Bauherrschaft darlegen, dass diese widersprüchlichen Anforderungen nicht als «Ärgernis» zu betrachten seien, sondern ein Kristallisationspunkt für eine besondere architektonisch-/städtebauliche Lösung an diesem spezifischen Ort darstellt.

Die Bauherrschaft beschloss, das Projekt auf der Basis dieser besonderen politischen und städtebaulichen Ausgangslage zu entwickeln. Die Aufgabenstellung in Workshopverfahren bestand nun darin, ein grenzüberschreitendes Gesamtprojekt, mit zwei Gebäuden zu entwickeln, welche je die Nutzungs- und Baurechtsanforderungen der jeweiligen Gemeinde erfüllen und gleichzeitig einen städtebaulich kraftvollen Ort bildet. Leitlinie für die Projektentwicklung sollen die Grundsätze für die «Siedlungsverdichtung nach Innen» sein. Es sollen «massgeschneiderte» Lösungen gesucht werden, die hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualitäten aufweisen.

Insgesamt ist über die Gemeindegrenzen hinaus ein städtebauliches Ensemble entstanden, welches als «Landmark» diesen Ort qualitativ besetzt. Der Übergang von der Gemeinde Frenkendorf zur Stadt Liestal ist keine «Nahtstelle», sondern ein «Passstück», vergleichbar mit einem Puzzle-Teil im Gesamtbild. Es ist ein überzeugender Beitrag zur «massgeschneiderten Innenverdichtung» gemäss den Grundsätzen des kantonalen Richtplanes.

Interessenabwägung: In den Vorabklärungen zu diesem Planungsverfahren hat das Amt für Raumplanung auf die Komplexität der gemeindeübergreifenden Planung hingewiesen (Schreiben vom 31. März 2023 an die Gemeinde Frenkendorf). In Ziffer 2.1 «Nutzung und Bebauung» wird hierzu Folgendes festgehalten: «Wohnen: Obwohl sich das Areal unweit des Bahnhofs Frenkendorf-Füllinsdorf befindet und somit in bestimmten Teilaspekten unbestrittenermassen zentral liegt, wird die Eignung für eine Wohnnutzung aufgrund der umweltrechtlichen Belange stark in Frage gestellt. Mit anderen Worten: Auch wenn eine Wohnung mit technischem Aufwand und baulichen Massnahmen machbar wäre, ist das Ermöglichen einer Wohnnutzung an diesem Standort aus raumplanerischer und qualitativer Sicht fragwürdig. Daher erachten wir die Gewerbenutzung als geeignete und diesem Ort angepasste Nutzung.»

Als Fazit wird im Schreiben folgendes ausgeführt: «Insgesamt können die aufgeführten Interessen und der Mehrwert der Arealentwicklung nicht überzeugen. So besteht auch ein öffentliches Interesse an attraktiven Gewerbeflächen als Arbeitsgebiete.»

Das im Workshopverfahren erarbeitete Richtprojekt weist einen hohen Konkretisierungsgrad auf. Es zeigt, dass auf dem Areal in Frenkendorf ein hochwertiges Wohnhaus und auf dem Arealteil in Liestal ein funktionstüchtiger Gewerbebau realisiert werden können. Damit werden sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung der Gemeinde Frenkendorf als auch die Zielsetzung der Stadt Liestal hinsichtlich einer langfristigen gewerblichen Nutzung erfüllt. Die beiden Bauten bilden gemeinsam ein Ensemble, das für diese gemeindeübergreifende Nahtstelle eine sehr gute schlüssige architektonisch-städtebauliche Lösung darstellt. Im Reflexionsbericht des Teams «Zukunft Schönthal» wird dazu festgehalten: «Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung am richtigen Standort»...«Das Projekt ist ein Impulsgeber für die Weiterentwicklung und Wertschöpfung dieses zentralen Mischquartiers mit einer dafür passenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe.»

Aufgrund des vorliegenden Richtprojekts, das die Grundlage des Quartierplans bildet, dürften die in den Vorabklärungen geäusserten Vorbehalte ausgeräumt sein.

Für die Stadt Liestal bleibt der Gewerbebau nach Regelbauweise auf dem Areal in Liestal gemäss Richtprojekt. Mit dem Wegfall des kleinen Quartierplans fehlt jedoch die Legitimation für sämtliche erhöhten Anforderungen. Insbesondere die Begrünung des Strassenraums, die Baumbepflanzungen, die erhöhten

ökologischen und energetischen Anforderungen, sowie der Anspruch besonders guter architektonisch-/städtebaulicher Qualitäten können nicht durchgesetzt werden.

Aus Sicht des Leitbildes «Zukunft Schönthal» und den Intensionen der «Siedlungsentwicklung nach Innen» gemäss KRIP, wird die Zielvorstellung einer gemischten Wohn- Gewerbebenutzung verlassen und die städtebauliche Prägnanz geht verloren.

Aus Expertensicht zeigt diese Interessenabwägung, dass mit der Umsetzung des Projektes «Origami Grünes Haus», welches dem Quartierplan zugrunde liegt, gegenüber einer Gewerbeüberbauung nach Regelbauweise für die Öffentlichkeit im weitesten Sinne ein massgeblicher Mehrwert auf allen Ebenen entsteht.

Das Expertenteam des Workshopverfahrens und die Bauherrschaft erhofft sich, dass die im weiteren Prozess involvierten Stellen den Wert dieses Projektes ebenfalls positiv beurteilen und dem Projekt – trotz der politischen Komplexität – zum Durchbruch verhelfen.

Für das Expertenteam  
Peter Ess, Architekt

### **Gedanken der Eigentümerschaft**

Am Anfang stand eine offene Frage – und eine grosse Portion Mut: Wie kann aus einer Parzelle voller Herausforderungen ein Ort entstehen, der Zukunft für viele Menschen ermöglicht?

Diese Frage bildete den Auftakt zu einer Reihe intensiver Workshops mit interdisziplinären Fachpersonen und Experten, die sich mit beeindruckendem Engagement den komplexen Rahmenbedingungen stellten: der Nähe zum SBB-Bahntrasse, dem Schattenwurf, der Bahnhofsnähe, den Anforderungen an Nachhaltigkeit, Städtebau und der Tatsache, dass das Grundstück zwei politischen Gemeinden zugeordnet ist. Was einfach klingt, war in Wahrheit eine grosse und vielschichtige Aufgabe – mit planerischer, technischer und nicht zuletzt gesellschaftlicher Tiefe.

Uns als Eigentümerschaft hat diese Reise von Anfang an persönlich sehr berührt. Nicht nur, weil wir im Verlaufe der vielen Workshops das Potenzial dieses Ortes erkannt haben – sondern weil wir überzeugt sind, dass Bauen immer auch Verantwortung bedeutet. Verantwortung für die Region, für die Qualität des Miteinanders und für die Zukunft des urbanen Raums.

Die Workshops – jeweils mit 11 bis 14 engagierten Fachpersonen und Experten – forderten uns alle sehr. Sie verlangten strukturiertes Denken, kreative Offenheit und vor allem die Bereitschaft, komplexe Interessen in ein gemeinsames Ganzes zu überführen. Wir haben dabei nicht nur gelernt, Risiken differenziert zu betrachten, sondern auch, in vermeintlichen Hürden neue Chancen zu entdecken.

Mit dem Projekt *Origami – Grünes Haus* ist ein Planungsergebnis entstanden, das für uns weit mehr ist als ein funktionales Gebäude. Es ist Ausdruck eines Anspruchs und Haltung: verbindend, nachhaltig, durchdacht. Ein Ort, der Arbeit und Wohnen zusammenbringt – und gleichzeitig mit seiner grünen Fassade ein Zeichen für ein verantwortungsvolles, zukunftsorientiertes Aussenbild setzt. Vielleicht als Vorbild für andere.

Wir sind stolz auf das gemeinsame Erarbeitete – und dankbar für die vielen Beiträge, die diesen Weg möglich gemacht haben. Unser besonderer Dank gilt allen Fachpersonen und Partnern, die mit grosser

Ausdauer, Fachwissen und Leidenschaft an der Verwirklichung dieser Vision mitgewirkt haben und Hoffen beim weiteren Projektverlauf dieselbe Unterstützung weiter zählen dürfen.

Wir freuen uns auf die nächste Etappe – und hoffen, weiterhin auf so viel Offenheit, Vertrauen und gemeinsame Überzeugung zählen zu dürfen.

Thomas und Christine Weber

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass & Ziel

Das nahe am Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf auf der Grenze zwischen Liestal und Frenkendorf liegende Areal soll im Sinne der im Zukunftsbild Schönthal vorgesehenen Aufwertung entlang der Güterstrasse in Frenkendorf und der Frenkendörferstrasse in Liestal qualitativ und zukunftsorientiert entwickelt werden. Das entstehende Mischquartier mit Hochpunkt auf der Frenkendörfer Seite soll den städtebaulichen Auftakt für die weitere grenzüberschreitende Entwicklung des Bahnhofsgebiets machen und als Kondensationspunkt der dort angedachten Transformation dienen.

Das Areal umfasst die Parzelle Nr. 50 in Frenkendorf und die Parzellen Nrn. 120 und 2464 in Liestal. Das in Kapitel 1.4 beschriebene städtebauliche Gesamtkonzept wird in zwei separaten, inhaltlich und rechtlich jedoch stark aneinander geknüpfte Quartierplanungen umgesetzt (siehe Kapitel 3.13).

Gemäss dem heute geltenden Zonenreglement Siedlung Frenkendorf ist auf der Parzelle Nr. 50 eine maximale Gebäudehöhe von 12 m möglich. Die geplante Neubebauung mit Mischnutzung und höherer, verdichteter Bauweise in Verbindung mit dem vorgesehenen Nutzungsmass bedarf der Planung über ein Quartierplanverfahren.

Vorgängig zum Quartierplanverfahren wurde durch Ramser Schmid Architekten Zürich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie neun städtebauliche Varianten erarbeitet, wobei Variante 9 als tragfähigste Basis für die Weiterentwicklung identifiziert wurde. Auf Basis der Volumenstudie wurde ein Workshop-Verfahren durchgeführt und ein stabiles und gleichzeitig flexibles, städtebauliches und freiräumliches Konzept als Grundlage für das Quartierplanareal erstellt.

Die Quartierplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss § 41 RBG.

## 1.2 Räumliche Lage & zonenrechtliche Ausgangslage

Das Areal liegt im Grenzgebiet zwischen der Gemeinde Frenkendorf und der Stadt Liestal ca. 400 m südlich des Bahnhofs Frenkendorf-Füllinsdorf.

Die heutige Bebauung stammt ca. aus den 30er- bis 60er-Jahren. Auf der Parzelle Nr. 50 steht ein zweigeschossiges Gebäude, welches gewerblich genutzt wird. Westlich der Bahnlinie schliessen grössere Gewerbehallen an. Es handelt sich hierbei in erster Linie um Gewerbebauten der Debrunner Acifer AG, Sporthallen sowie um den Werkhof der Gemeinde Frenkendorf. Östlich des Areals schliesst eine Wohnüberbauung mit Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern an. Das betreffende Areal befindet sich somit in der Schnittstelle von überwiegend Wohnnutzungen zwischen Rheinstrasse und Bahnlinie sowie Gewerbenutzungen westlich der Bahnlinie.

Die Primarschule Fraumatt befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Sekundarschule Mühleacker in ca. 700 m Entfernung. Ausserdem befinden sich mit dem Einkaufszentrum Schönthal sowie dem Coop Supermarkt grosse Einkaufszentren in der Nähe des Areals. Gleich neben dem Einkaufszentrum Schönthal befindet sich zusätzlich das Seniorenzentrum Schönthal.



Abb. 1: Lage des Quartierplanareals (rot) und des erweiterten Planungserimeters (grün) (Geoportal 2025)

Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Frenkendorf befindet sich die Parzelle Nr. 50 in einer Gewerbezone G12 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m, in welcher verkehrs- und güterintensive Nutzungen nicht zulässig sind. In diesen Zonen sind Gebäude mit Gewerbenutzungen gemäss § 23 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zulässig. Die Fläche des Areals beträgt 620 m<sup>2</sup>.

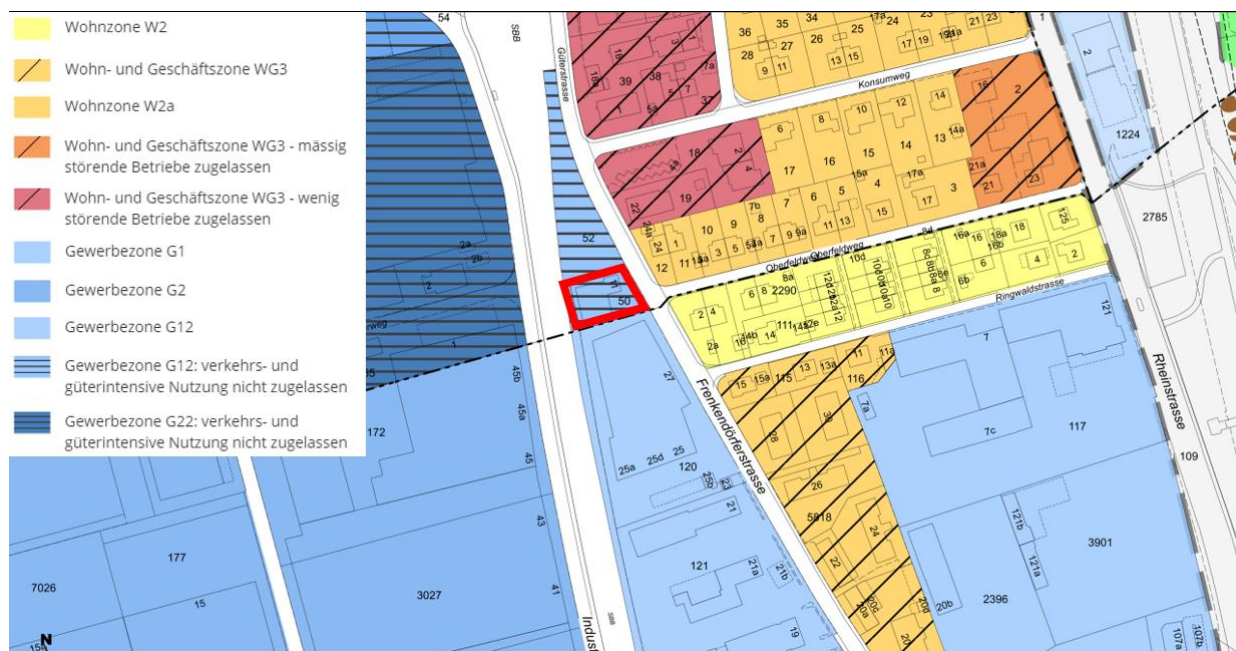


Abb. 2: Zonenplan Siedlung (Geoportal 2025)

Die angedachte Mischnutzung mit Dienstleistung, Arbeiten und Wohnen in Verbindung mit dem angedachten Nutzungsmass ist in diesen Zonen nicht zulässig. Dazu ist ein Quartierplanverfahren notwendig.

### 1.3 Qualitätssicherndes Workshopverfahren

Das qualitätssichernde Workshopverfahren für das Projekt «ORIGAMI-Grünes Haus» hatte das Ziel, ein hochwertiges, architektonisch und städtebaulich integriertes Bauvorhaben zu entwickeln, das Wohn- und Gewerbenutzungen kombiniert und dabei Nachhaltigkeit, Quartieraufwertung sowie soziale Interaktion in den Vordergrund stellte. Im Rahmen des Verfahrens entstand ein Konzept für eine verdichtete Bauweise mit begrünten Fassaden und Dachflächen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur optischen Aufwertung des Quartiers beitragen. Besondere Schwerpunkte waren die Nutzung erneuerbarer Energien, wie Photovoltaikanlagen und möglicherweise Erdwärme, sowie eine grosszügige Begrünung, um eine angenehme und gesundheitsfördernde Umgebung zu schaffen.

Im Rahmen von zwei Zwischen- und dem Schlussworkshop wurde eine Auslegeordnung von verschiedenen Varianten aufgezeigt. Die Planungsarbeiten wurden vom interdisziplinär zusammengesetzten Bearbeitungsteam Ramser Schmid Architekten und Studio Vulkan erarbeitet.

Im Workshopverfahren waren bereits frühzeitig alle relevanten Akteure eingebunden. Die Qualitätssicherung erfolgte durch ein fachlich breit qualifiziertes Expertengremium mit Vertretern aus Behörden von Frenkendorf und Liestal sowie externen Fachpersonen. Nach Bedarf wurden Fachplanende aus den Bereichen Raumplanung, Planungsrecht, Verkehr, Lärm, Störfallvorsorge, Baugrund und Nachhaltigkeit beigezogen. So konnte ein Konzept geschaffen werden, das die Vereinbarkeit der Bauten mit den Bedürfnissen des Quartiers gewährleistet und einen Mehrwert für das umliegende Viertel darstellt. Die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren wurden in einem Schlussbericht festgehalten und vom Begleitgremium konsolidiert. Als Resultat des Workshopverfahrens wurde ein Richtprojekt als Grundlage für das vorliegende Quartierplanverfahren erarbeitet.

### 1.4 Richtprojekt

Grundlage für das Richtprojekt ist die Variante 9 der Vorstudien. Diese schlägt ein 30 m hohes Wohnhaus (kein Hochhaus) auf der Frenkendorfer Parzelle Nr. 50 sowie ein zonenkonformes, gewerblich genutztes Gebäude auf der Liestaler Parzelle Nr. 120 vor, welche das Areal entlang der Frenkendorfer- und Güterstrasse städtebaulich aufwerten sollen. Die beiden Gebäude wurden nach den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen als Gesamtprojekt entwickelt.

Das Richtprojekt nimmt dieses Grundprinzip auf, wonach ein «hohes Haus» auf der Parzelle Nr. 50 (Frenkendorf) als städtebaulicher Akzent das Zusammentreffen von Geleisen und der Güter-/Frenkendorferstrasse markiert und den Auftakt eines keilförmigen Gewerbegebiets bildet. Diesem «hohen Haus» ist eine Mischnutzung zugeschrieben wohngegen das 15 m hohe Gewerbegebäude auf Parzelle Nr. 120 (Liestal) ausschliesslich Gewerbenutzung umfasst.

Durch die Setzung der Volumen öffnet sich gegenüber der Frenkendorferstrasse ein öffentlich zugänglicher Quartierhof. Im Süden entsteht ein halböffentlicher Aussenraum, der Gleishof. Die Gebäudevolumetrie wird durch Lärm- und Störfallthematiken bestimmt. Insgesamt entsteht über die Gemeindegrenze hinaus ein städtebauliches Zusammenspiel, welches diesen Ort qualitativ voll besetzt.

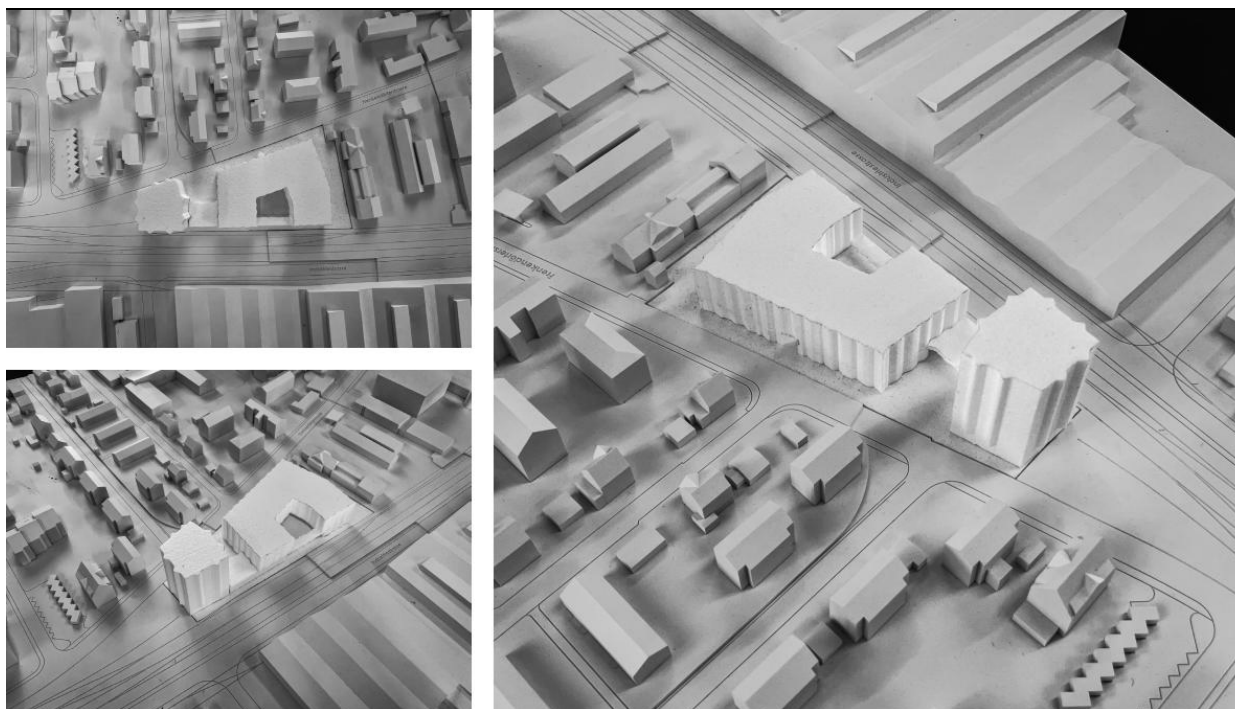


Abb. 3: Städtebauliche Setzung (Ramser Schmid Architekten)

### 1.4.1 Einbettung ins Quartier

Ein wesentliches Ziel ist die Förderung der Quervernetzung über die Quartierstrassen, um die Anbindung an den angrenzenden Grünraum über der überdeckten Autobahn A22 zu stärken. Die Güter- und Frenkendorferstrasse als Bahnhofszugang leidet derzeit an einer geringen Aufenthaltsqualität und fehlender Flaniermöglichkeit. Geplante Massnahmen wie ein Einbahnregime und Tempo-30-Zonen sollen Platz für eine umfassende Begrünung schaffen, insbesondere entlang der Querstrassen und in Vorzonen der Bebauung. Dies soll den Strassenraum in eine schattige Promenade umwandeln und die Freiraumqualität insgesamt verbessern.

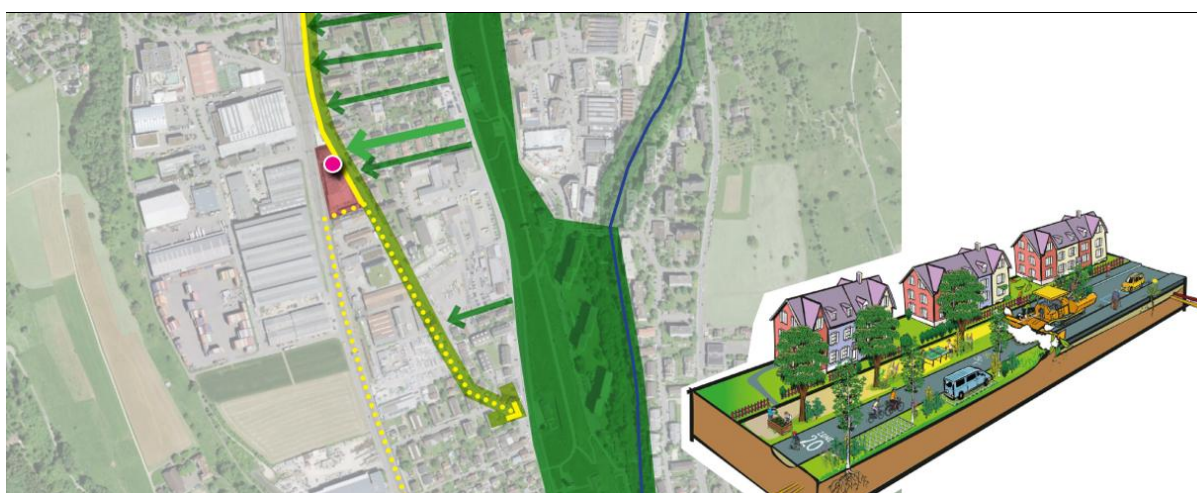


Abb. 4: Einbettung ins Quartier (Ramser Schmid Architekten)

### 1.4.2 Aussenraum und Freiraum

Das Freiraumkonzept zielt darauf ab, ein vielfältiges und differenziertes Angebot an Aussenbereichen zu schaffen, das den Bedürfnissen von Nutzer, Quartier und Natur gerecht wird. Der grüne Strassenraum wird durch Baumreihen in der Strassenparzelle und grüne Vorzonen entlang des Gewerbebaus und des

Wohntürme geschaffen, die das Stadtklima positiv beeinflussen und Schatten spenden. Der Strassenraum ist öffentlich zugänglich. Der öffentlich nutzbare Quartierhof fungiert als aktiver Treffpunkt für das Quartier und als Schnittstelle zur Nachbarschaft. Mit einem dichten Baumdach, Strauch- und Staudenbeeten sowie offener Möblierung gestaltet, lädt er zur gemeinschaftlichen Nutzung und offenen Begegnung ein. Der halböffentliche Gleishof bietet der Hausgemeinschaft einen Ruhe- und Aufenthaltsbereich, der sich ideal als Treffpunkt für Pausen und soziale Aktivitäten eignet und so die Nutzungsgemeinschaft im Gebäude stärkt. Der Werkhof dient als funktionaler Raum für Anlieferung und Zufahrt und ist weitgehend entsiegelt, um eine natürliche Wasseraufnahme zu ermöglichen und Versiegelung zu reduzieren. Schliesslich stellt das Gleisfeld einen geschützten Rückzugsraum für Flora und Fauna dar. Dieser naturnahe Bereich bietet wertvolle ruderele Lebensräume und Vernetzungsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt.

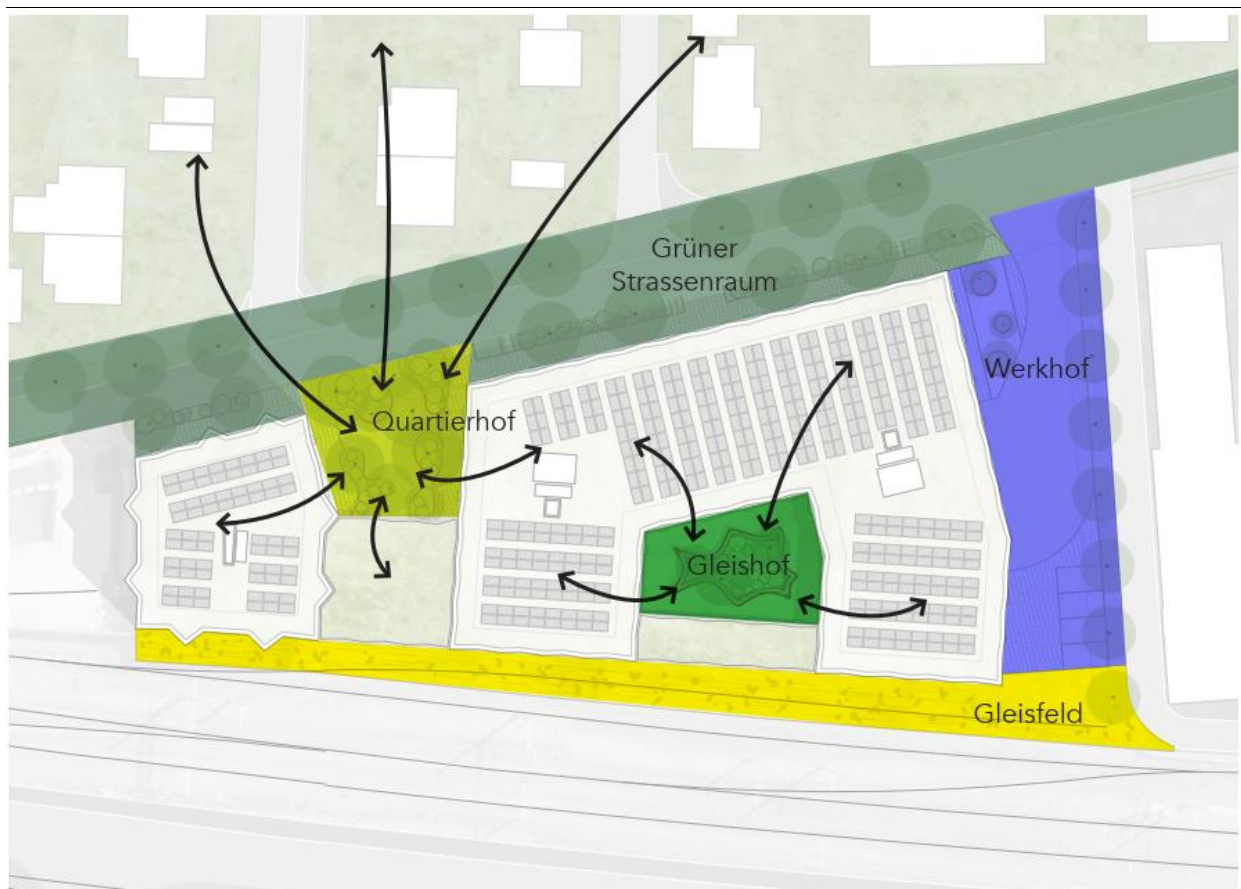


Abb. 5: Freiraumkonzept (Ramser Schmid Architekten)

Im Bereich der Dachflächen soll eine Kombination von Bepflanzung und Photovoltaik angeordnet werden. Die Aufstellung der PV-Elemente ermöglicht eine durchgängige Begrünung und gleichzeitig eine optimale Energieproduktion. Das Richtprojekt sieht für die Fassaden eine bodengebundene Fassadenbegrünung vor, welche eine natürliche Verschattung schafft und zur gestalterischen Qualität des Gebäudes beiträgt.



Abb. 6: Blick von Nordwest (Ramser Schmid Architekten)



Abb. 7: Blick in Richtung Quartierhof mit «hohem Haus» rechts auf Frenkendorfer Boden und Gewerbebau links auf Liestaler Boden (Ramser Schmid Architekten)

### 1.4.3 Stellungnahme Gemeinde

Die Gemeinde Frenkendorf hat im Rahmen des Workshopverfahrens zur geplanten Arealentwicklung und zum Richtprojekt Stellung genommen und stimmt dem Projekt zu.

Gemeinde Frenkendorf:

*Als Resultat aus dem Workshopverfahren liegt nun ein Schlussbericht für ein sehr hochwertiges Projekt, welches mit einem sehr hohen Detaillierungsgrad sämtliche Aspekte abdeckt, vor. Die kommunalen Vorgaben zu einem Quartierplanverfahren, sind über das gesamte Projekt betrachtet, mehr als erfüllt. Der Gemeinderat Frenkendorf bedankt sich bei der Grundeigentümerschaft sowie bei den übrigen Mitwirkenden für die geleistete Arbeit. Der Gemeinderat wird das Projekt in dieser Form weiter unterstützen und hofft, dass das Projekt in dieser Form zur Umsetzung gelingt.*

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung ORIGAMI wurde von der Einwohnergemeinde Frenkendorf in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG und in enger Zusammenarbeit mit folgenden Experten ausgearbeitet:

Ladenbau AG   Thomas Weber & Christine Weber	Bauherrschaft
Peter Ess	Architektur, Städtebau
Ivo Moeschlin	Architektur
Roman Zeller	Juristische Begleitung

### 2.2 Ablauf Quartierplanverfahren

Januar – Dezember 2024	Entwurf Quartierplanvorschriften
März 2024 – April 2026	Kommunale Vernehmlassung
Mai – Juli 2026	kantonale Vorprüfung
Mai – Juli 2026	öffentliche Mitwirkung inkl. Gespräche
August – Oktober 2026	Beschlussfassung Gemeinderat Frenkendorf
Oktober – Dezember 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Ab Januar 2027	Auflage- und allfällige Einspracheverfahren
Nach Abschluss Einspracheverfahren	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

Die öffentliche Mitwirkung kann auch parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt werden. Falls aufgrund der kantonalen Vorprüfung jedoch wesentliche Änderungen vorgenommen werden müssen, ist dieses Vorgehen jedoch kritisch zu beurteilen. Der Planungsablauf ändert sich jedoch nicht wesentlich, da die Gemeindeversammlung Frenkendorf im Dezember abgewartet werden muss.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

### 3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich.

Für das betreffende Areal sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

- S 1.2 Bauzonen
- S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen
- S 3.3 Lärmschutz

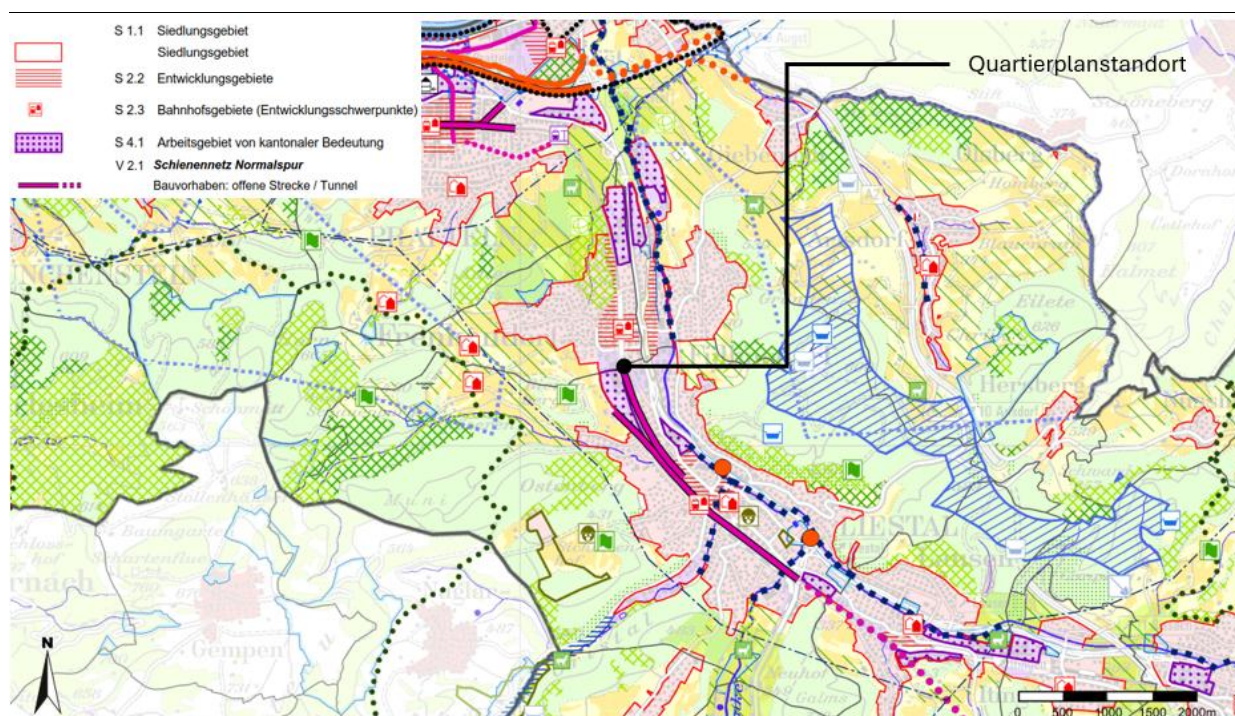


Abb. 8: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte (Amt für Raumplanung BL)

### 3.3.1 Bauzonen

Umzonungen von Arbeitszonen in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach den «technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes (März 2014)» voraus. Die Gemeinde Frenkendorf weist eine Auslastung von 102 % auf. Die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplanung zur Umzonung von Arbeitszonen in WMZ sind demnach erfüllt. Ausserdem sollen neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden. Die festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnützungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels den Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

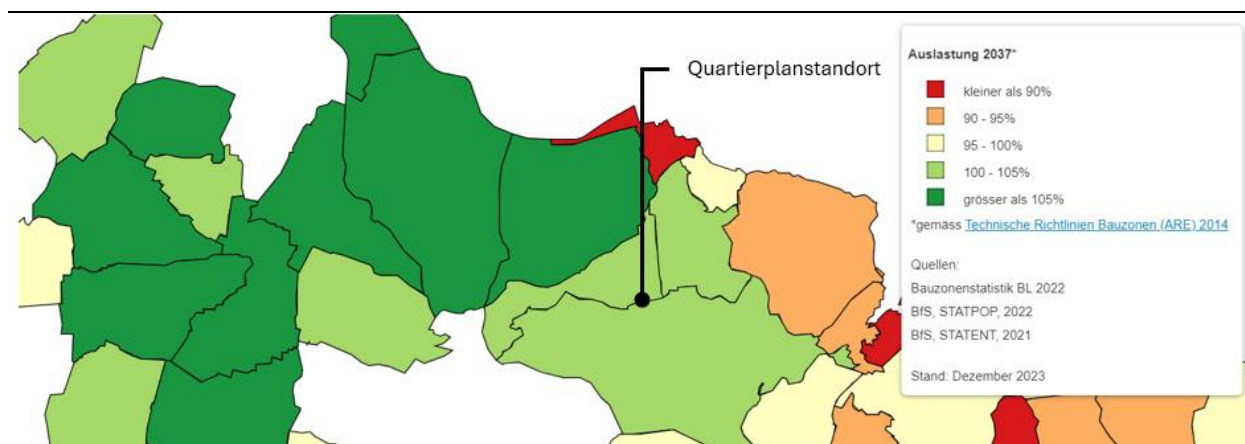


Abb. 9: Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zur Beurteilung von Umzonungen (Amt für Raumplanung Basel-Landschaft)

### 3.3.2 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sozialverträgliche Qualität bedeutet insbesondere eine gute Durchmischung resp. verschiedene Wohnformen, welche vom Markt auch absorbiert werden. Die verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

Das betreffende Areal befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an. Eine Quartierplanung mit vorangehender Machbarkeitsstudie und Workshopverfahren bilden die optimalen Planungsinstrumente, um die Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erfüllen zu können.

### 3.4 Zukunft Schönthal

Für das Schönthal, welches Liestal, Frenkendorf und Füllinsdorf umfasst, wird ein Zielbild entwickelt, in welchem die zukünftige Gestaltung der Landschaft, der Siedlungsräume und der Mobilität zukunftsorientiert beschrieben wird. Dieses Zielbild definiert fünf Handlungsfelder und neun Planungsgrundsätze, nach denen sich alle weiteren Planungen und Projekte richten sollen. Insbesondere die Handlungsfelder 4 und 5 betreffen das Projekt direkt. In Handlungsfeld 4, in dem bestehende und neue Zentralitäten gefördert werden soll, wird neben einem Entwicklungskonzept «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» auch eine Strategie für sozialräumliche Aktivierung in den Quartieren angestrebt. Handlungsfeld 5, welches eine vielfältige und qualitative Innenentwicklung zum Ziel hat, schreibt dem Planungsareal ein hohes Entwicklungs- und Transformationspotential zu. Entlang der Frenkendorferstrasse – anschliessend an die Entwicklung «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» – wird die Entwicklung hin zu einem Mischquartier vorgesehen.

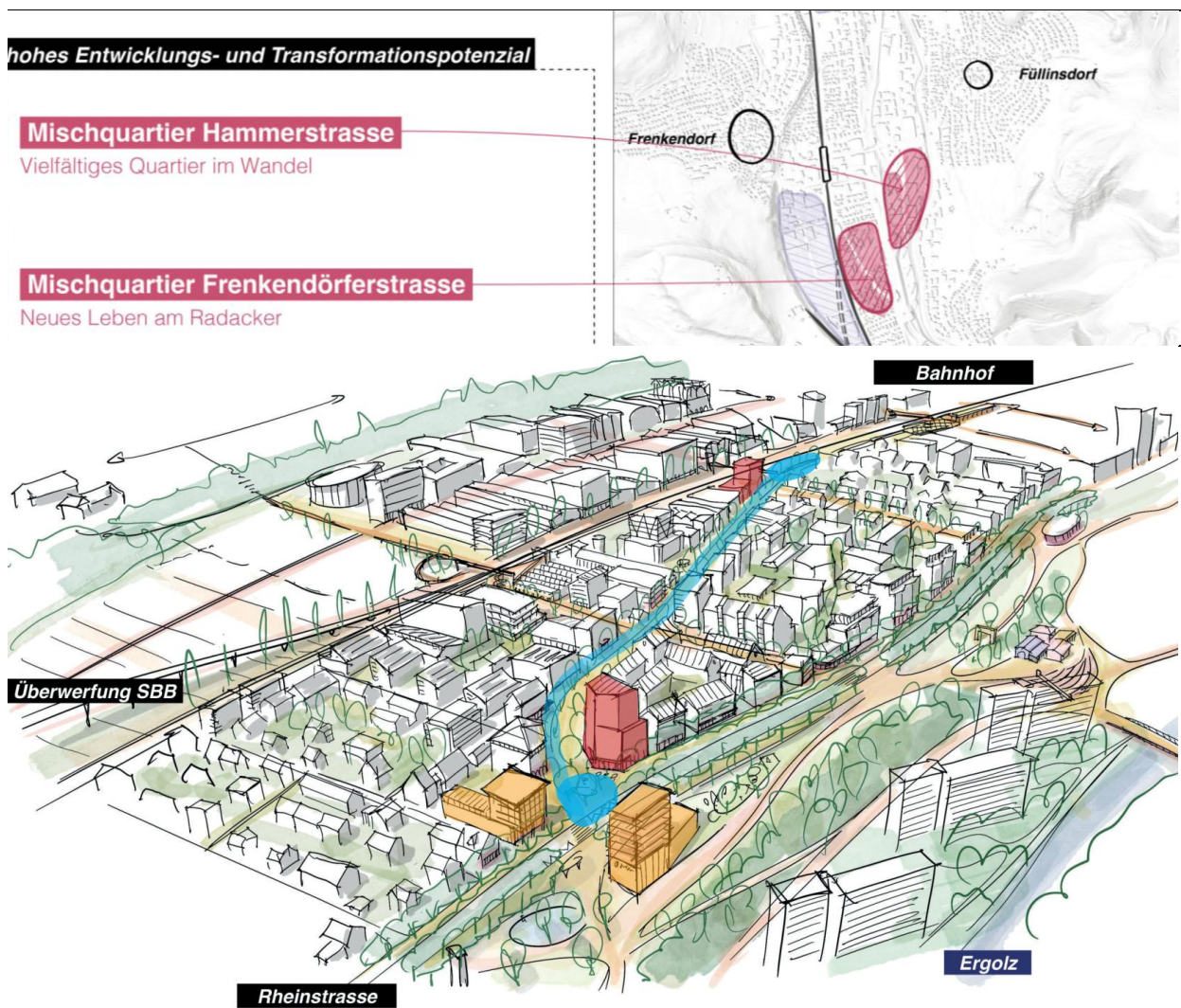


Abb. 10: Handlungsfeld 5 & Zielbild Mischquartier (Zukunft Schönthal 2025)

Das Projekt ORIGAMI wurde durch eine Arbeitsgruppe der Zukunft Schönthal auf die Übereinstimmung mit dem Zielbild mit Stand August 2025 ([www.zukunft-schoenthal.ch](http://www.zukunft-schoenthal.ch)) geprüft. Das Projekt erfüllt die Vorgaben des Zielbilds aus Sicht der Trägerinstitutionen und ist im Sinne der übergeordneten, qualitätsvollen Weiterentwicklung des Schönthals. Das Resultat der Prüfung ist in der Beilage «Zukunft Schönthal Projekt-Reflexion TO-GO» einsehbar.

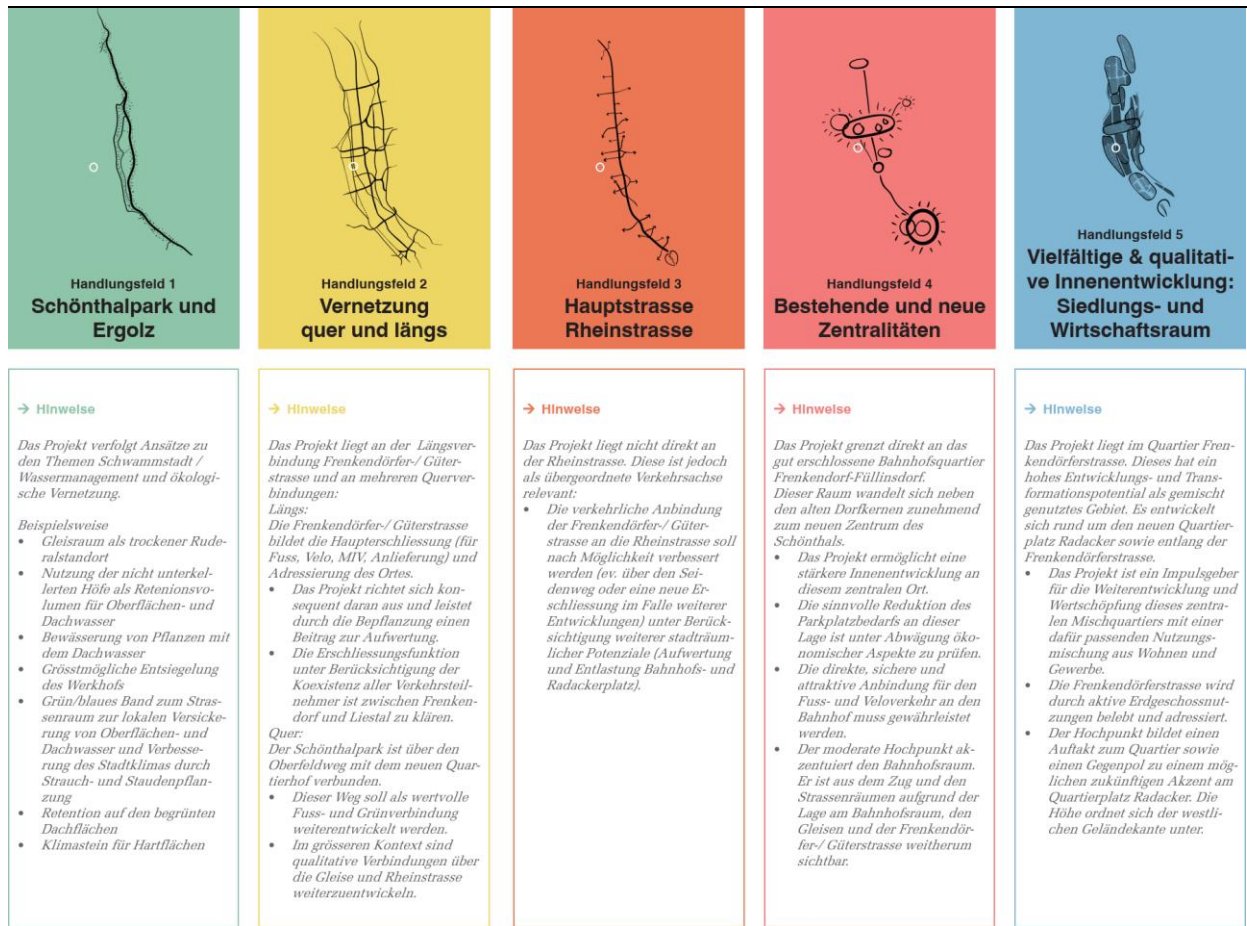


Abb. 11: Zielerreichung pro Handlungsfeld (Zukunft Schönthal 2025)

### 3.5 Bevölkerungsentwicklung

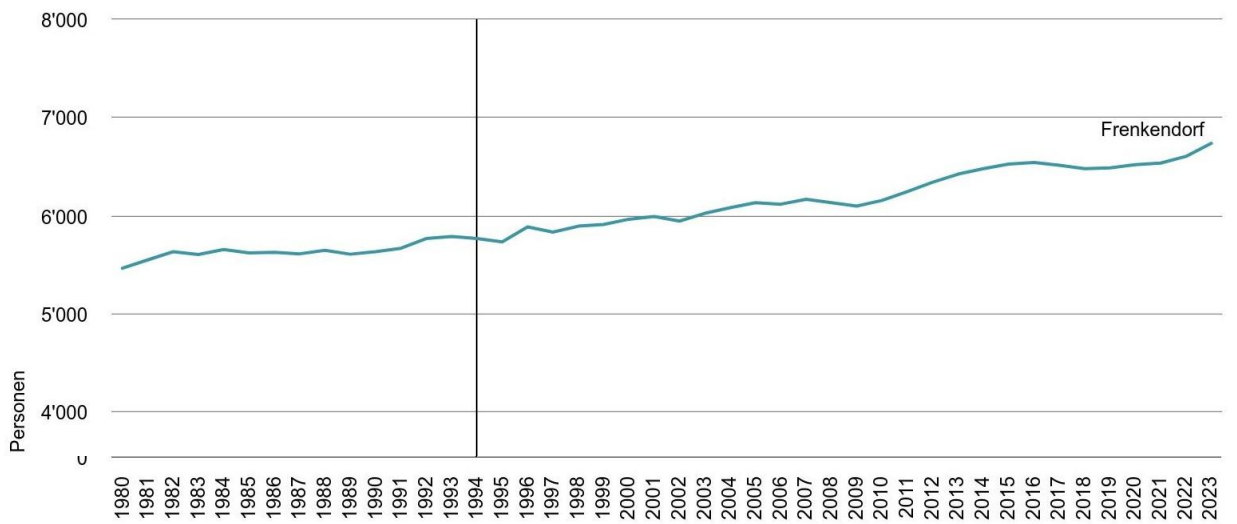


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung (Statistisches Amt BL 2025)

Die Gemeinde Frenkendorf hatte im Jahr 1980 eine Bevölkerungszahl von 5'460 Personen. Per Ende 2023 betrug die Bevölkerungszahl in Frenkendorf 6'734 Personen. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0.5 %.

### 3.6 Zonenvorschriften Gemeinde Frenkendorf

Gemäss § 53 Zonenreglement Siedlung sind Quartierpläne gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich, wobei die Mindestfläche in der Regel 3'000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten soll. Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur so weit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. In § 53 Abs. 4 ZRS sind die Kriterien für die Ausarbeitung von Quartierplanungen definiert.

Obwohl die Parzelle Nr. 50 die Mindestflächenanforderung nicht erfüllt, hat der Gemeinderat Frenkendorf dem Verfahren zugestimmt.

Abs. 5 von § 53 ZRS verlangt die Begutachtung von Quartierplanungen durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

### 3.7 Verkehr

#### 3.7.1 Kommunales Erschliessungsnetz

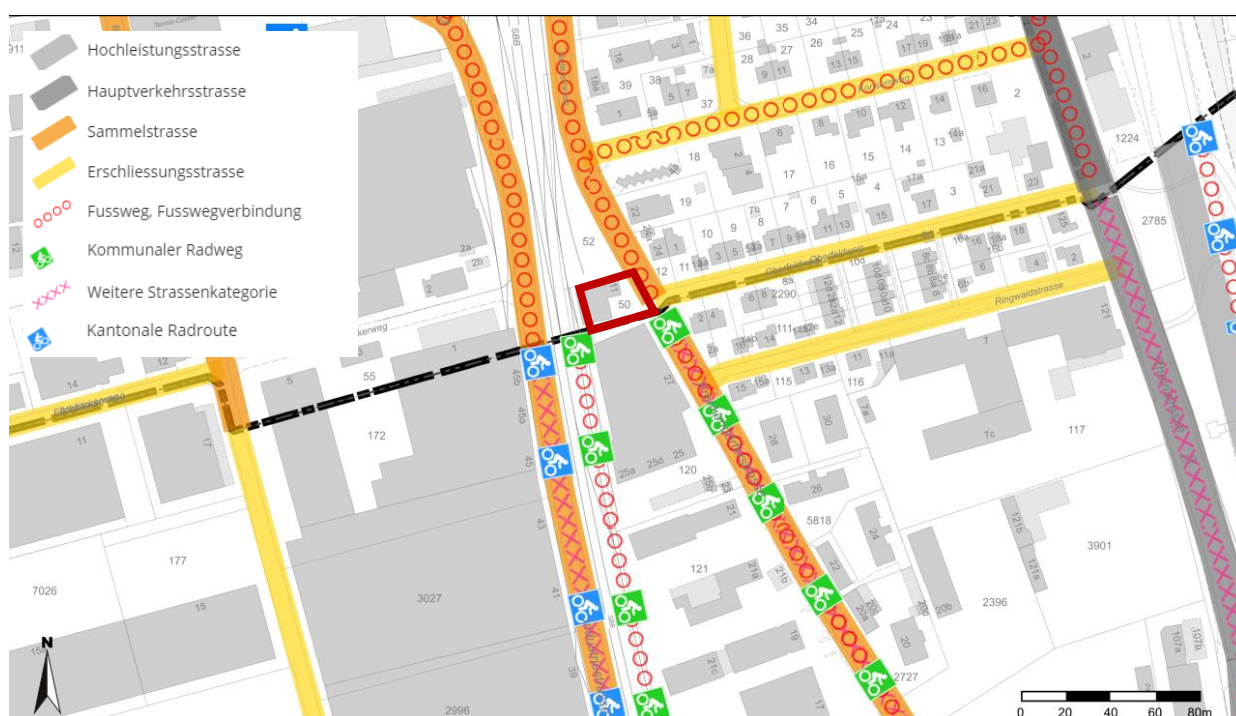


Abb. 13: Strassennetzplan (Geoportal 2025)

Im kommunalen Strassennetzplan der Gemeinde Frenkendorf aus dem Jahr 1970 ist die Güterstrasse als Geschäfts-, Sammel- und Industriestrasse festgelegt. Die Erschliessung des Areals erfolgt von Osten über die Güterstrasse vom Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf sowie über die Frenkendorferstrasse (Liestal) von der Rheinstrasse her. Über die Güter- und die Frenkendorferstrasse verläuft eine Fusswegverbindung

### 3.7.2 Öffentlicher Verkehr

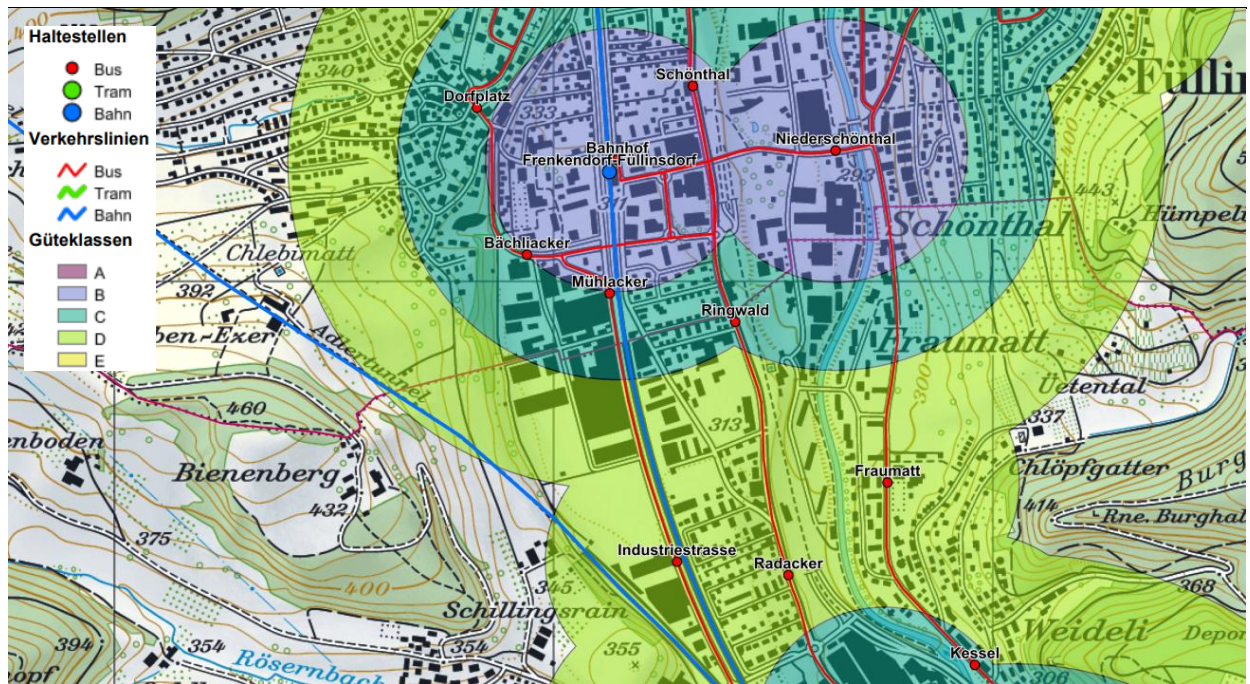


Abb. 14: Übersicht öV-Güteklassen (GeoView BL 2025)

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Ca. 400 m nördlich des Areals befindet sich der Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf, welcher von der S-Bahn-Linie S3 bedient wird. Diese verkehrt im 15-Minutentakt Richtung Basel und zurück. Zudem befindet sich ca. 200 m östlich an der Rheinstrasse die Bushaltestelle Ringwald der Linie Nr. 81, welche Basel im Halbstundentakt mit Liestal verbindet. Die Haltestelle Mühlacker der Buslinie Nr. 78 befindet sich ca. 150 m nordwestlich auf der anderen Seite der Bahnlinie. Durch die Bahnlinie ist diese jedoch vom Areal abgeschnitten und hat für dieses keine Bedeutung. Das Gebiet liegt in der öV-Gütekategorie C und kann somit als durch den öffentlichen Verkehr mittelmässig erschlossen betrachtet werden. Durch den Vierspurausbau sowie den damit verbundenen Viertelstundentakt der S3 zwischen Basel und Liestal wird sich die öV-Erschliessungsgüte im betreffenden Areal ab dem Jahr 2025 verbessern.

### 3.8 Lärm

Im Areal gilt aufgrund der gewerblichen Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Gemäss dieser dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte müssen dabei an jedem Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden Lärmexperten hinzugezogen und ein Lärmschutzgutachten erstellt, da sowohl die Kantonsstrasse im Osten als auch die Gleisanlagen im Westen erhebliche Lärmemissionen verursachen. Das Lärmschutzgutachten der Firma EMIcon wurde beim Workshopverfahren und der Umsetzung des Richtprojekts entsprechend einbezogen (siehe Anhang).

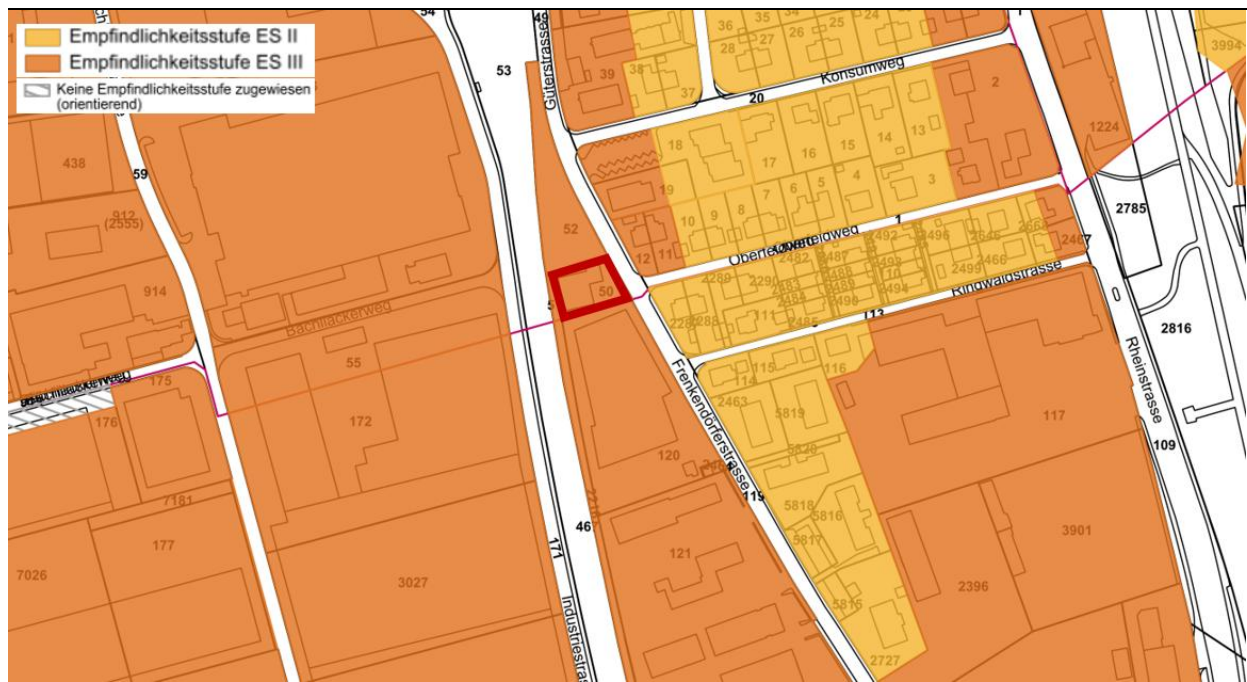


Abb. 15: Lärmempfindlichkeitsstufen (Geoportal 2025)

### 3.9 Energie

Gemäss § 38 Abs. 2 lit. b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können Quartierpläne Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien enthalten. Gemäss § 4 Abs. 4 und 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt. Diese weitergehenden energetische Anforderungen müssen mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können. Minergie bildet den Mindeststandard.

Die Gemeinde Frenkendorf verlangt bei Quartierplanungen folgende Energie- und Nachhaltigkeitsstandards:

- Minergie oder besser
- CO<sup>2</sup>-neutrale Wärmeversorgung
- Photovoltaikanlage
- Mobilitätskonzept
- Grünflächenziffer über 40 %
- Bäume als Gestaltungselement

Die Grünflächenziffer von 40 % kann aufgrund der Besonderheit des Areals nicht erreicht werden. Eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung steht im Vordergrund. Eine parzellen- und Gemeindegrenze-übergreifende Betrachtung mit guter Gesamtlösung ist möglich. Weiter muss der Grünflächenanteil nicht vollumfänglich bodengebunden sein und kann teilweise mit Fassaden- und Dachbegrünung kompensiert werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Gemeinde Frenkendorf als Energiestadt zertifiziert ist.

### 3.10 Störfall



Abb. 16: Konsultationsbereich Störfallvorsorge (GeoView BL 2025)

Gemäss Störfallverordnung (StFV) sind die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Störfallvorsorge zu überprüfen und, falls nötig, Massnahmen zu ergreifen. Das Areal liegt vollumfänglich im Konsultationsbereich der Bahnlinie. Der Konsultationsbereich umfasst einen beidseitigen Puffer von 100 m. Aufgrund der heutigen Nutzung befindet sich das Personenrisiko im unteren Übergangsbereich. Durch die Erhöhung der Personendichte wird sich auch das Personenrisiko erhöhen. Zudem ist zu berücksichtigen, inwieweit sensitive Nutzungen (z.B. Alterswohnungen) möglich und welche Vorgaben infolge sensitiver Nutzungen relevant sind.

Im Rahmen des Workshopverfahrens erstellte die Firma Aegeter und Bosshardt ein Störfallgutachten, dessen Ergebnisse bei der Behandlung der Störfallthematik im Workshop berücksichtigt wurden (siehe Anhang).

### 3.11 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte ist die Parzelle Nr. 50 nicht als belasteter Standort eingetragen.

### 3.12 Natur & Landschaft

Westlich der Gleisanlagen befindet sich ein ornithologisches Inventar. Ansonsten sind keine Naturinventare vorhanden.

#### 3.12.1 Grundwasser

Das Areal befindet sich in einem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst dieser die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich sind keine Anlagen zulässig, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit sich die

Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert. Der mittlere Grundwasserspiegel im Areal liegt bei ca. 295 – 296 m.ü.M. und somit ca. 15 m unter dem gewachsenen Terrain. Der Untergrund besteht bis auf eine Tiefe von 7 – 9 m aus Mergel.

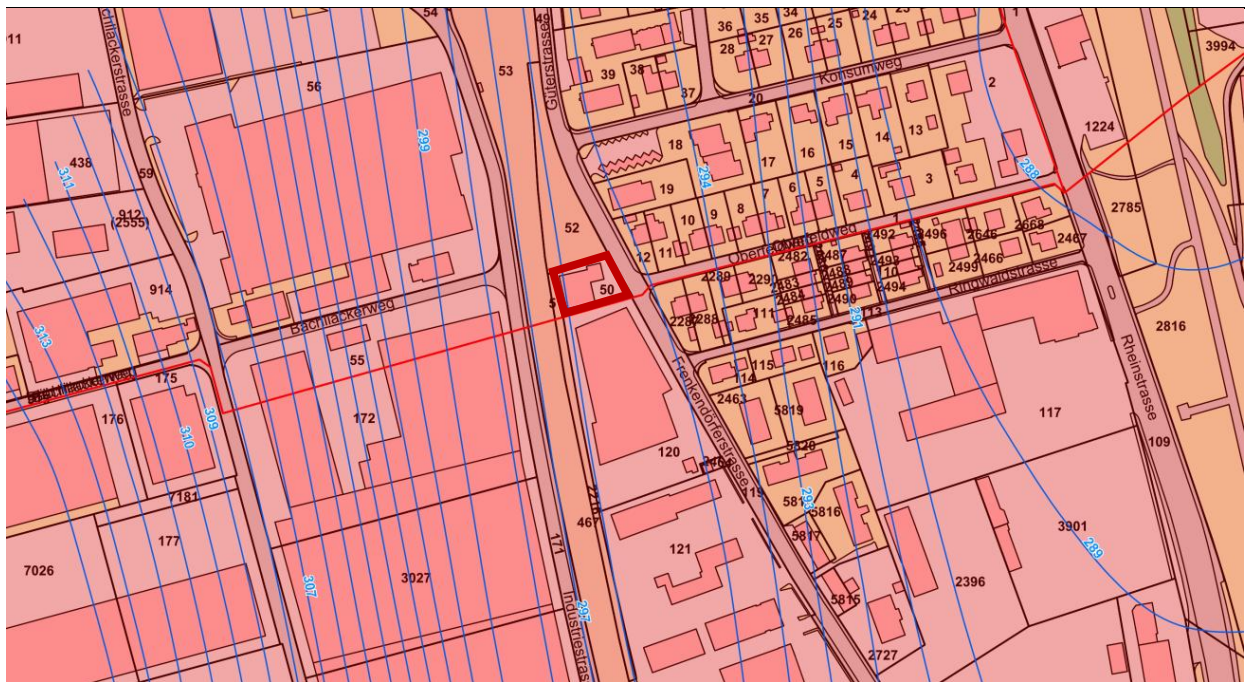


Abb. 17: Grundwasser (Geoportal 2025)

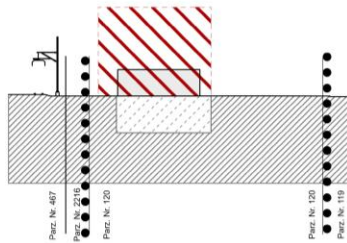
### 3.13 Abstimmung mit der Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendöferstrasse

Das in Kapitel 1.4 beschriebene Projekt erstreckt sich über die Grenze zwischen der Stadt Liestal und der Gemeinde Frenkendorf und wird deshalb in zwei separaten Quartierplanungen festgelegt. Trotz der separaten Plaungsinstrumente wird die Planung gesamtheitlich betrachtet und für das Gesamtprojekt wesentliche Elemente wie die Aussenraum- und Grünraumplanung, die nachbarschaftsrechtlichen Voraussetzungen für das Zusammen- und Überbauen entlang der Grenze sowie die Erschliessung und Parkierung grundeigentümergebunden festgelegt und sichergestellt.

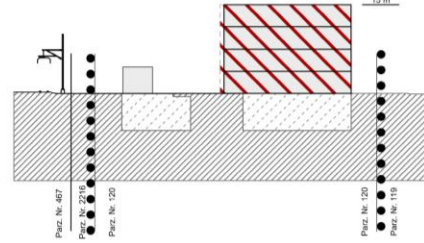
Besonders hervorzuheben sind die Bestimmungen zu den öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen Quartierhof und Gleishof, den ökologischen Massnahmen inkl. der Ruderalfläche entlang der Gleise sowie der Parkierung in der Einstellhalle, für welche das Verkehrsgutachten über das gesamte Projekt erstellt wurde.



Schnitt A - A  
1:500



Schnitt B - B  
1:500



**Legende  
rechtsverbindlicher Inhalt**

- Quartierplanperimeter
- Baubereich
- Erschliessungsfläche Fussverkehr (öffentlich)
- Erschliessungsfläche Mischverkehr
- Gestaltungsbereich Strassenraum (nicht unterbaut)
- Quartierhof (öffentlich zugänglich)
- Gleishof
- Grünfläche nicht unterbaut
- Ruderalfläche
- Gestaltungsbereich Werkhof
- Freihaltebereich öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Baulinie für Vordächer
- Aufhebung Strassenlinie (BSP Frenkendorferstrasse Nr. 40/eBS/27/0, RRB Nr. 1620 vom 18.05.1948)

**Legende  
orientierender Inhalt**

- Hauptbaute gemäss Richtprojekt
- Unterirdische Bauten gemäss Richtprojekt
- Radroute (vorgesehene Linienführung)
- Bemessung
- Schnittlinie
- Baumpflanzung im Sinne von § 5 Quartierplanreglement
- Ein- & Ausfahrt Einstellhalle (Lage konzeptionell)
- Anlieferung (Lage konzeptionell)
- Bestehende kommunale Strassenbaulinie
- Minimalabstand Schiene
- Quartierplanperimeter ORIGAMI | Güterstrasse, Frenkendorf
- Baubereich Quartierplan ORIGAMI | Güterstrasse, Frenkendorf
- Bestehende Trafostation EBL
- Bauten ausserhalb Quartierplanperimeter
- Gemeindegrenze

Abb. 18: Quartierplanung ORIGAMI | Frenkendorferstrasse (Jermann AG 2026)

## 4 Inhalte der Planung

### 4.1 Planunterlagen

Die vorliegende Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht inkl. Anhänge
- Quartierplanvertrag (folgt)

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtlichen Belange in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungs voraussetzung.

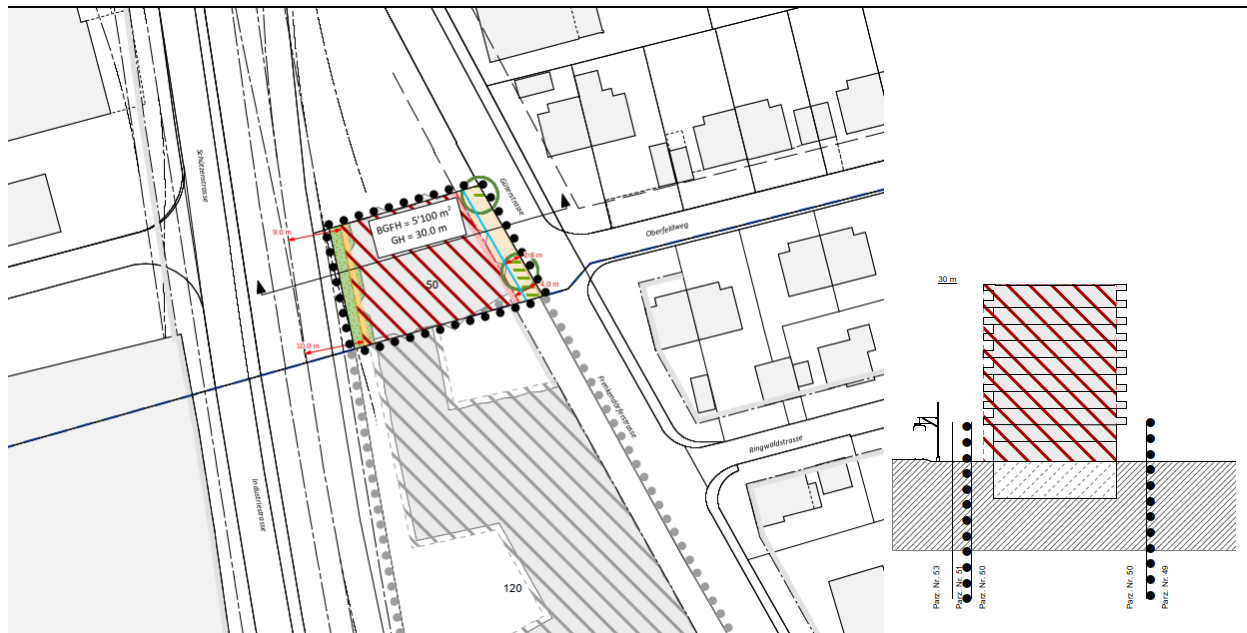
### 4.2 Zweck & Geltungsbereich

Mit der Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse werden die Voraussetzungen geschaffen, um auf dem Areal der Ladenbau AG einen städtebaulichen Akzent zu schaffen, welcher im Zusammenspiel mit dem gleichnamigen Projekt der Stadt Liestal das bahnhofsnahe Gebiet aufwertet und einen Beitrag zur Innenverdichtung leistet. Die Quartierplanung bezweckt eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung.

Das Quartierplan-Areal befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Frenkendorf an der Grenze zu Liestal und umfasst mit der Parzelle Nr. 50 eine Fläche von 620 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als städtebaulicher Akzent des Bahnhofgebietes auszubilden. Hinsichtlich Architektur, Material und Farbe ist sie sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Das im Workshopverfahren ausgearbeitete Richtprojekt «ORIGAMI Grünes Haus» ist wegleitend für die Beurteilung der städtebaulichen Einpassung und der Ausgestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume. Der Gemeinderat hat hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung sowie der Farbgebung von Neu- und Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.



**Legende rechtsverbindlicher Inhalt**

- Quartierplanperimeter
- Baubereich
- Erschliessungsfläche Fussverkehr
- Gestaltungsbereich Strassenraum
- Ruderalfläche
- Strassenbaulinie
- Bahnbaulinie
- Gebäudelinie
- BGFH Bruttogeschossfläche der Hauptbauten
- GH Maximale Gebäudehöhe

**Legende orientierender Inhalt**

- Hauptbaute gemäss Richtprojekt
- Unterirdische Bauten gemäss Richtprojekt
- Mögliche Baumpflanzungen im Sinne von § 5 Quartierplanreglement
- Bemessung
- Schnittlinie
- bestehende kommunale Strassenbaulinie
- Minimalabstand Schiene
- Quartierplanperimeter ORIGAMI | Frenkendorferstrasse, Liestal
- Baubereich Quartierplan ORIGAMI | Frenkendorferstrasse, Liestal
- Bauten ausserhalb Quartierplanperimeter
- Gemeindegrenze

Abb. 19: Quartierplanung ORIGAMI | Güterstrasse (Jermann AG 2026)

**4.4 Art & Mass der Nutzung**

*Art der Nutzung*

Im Quartierplanperimeter sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zulässig. Neben der Wohnnutzung sind insbesondere auch Büronutzungen sowie Dienstleistungen zulässig. Publikums- sowie verkehrsentensive Nutzungen wie grossflächige Einkaufszentren oder Speditionsunternehmen sind nicht zulässig.

Um die Nutzung zu ermöglichen, wird das Quartierplan-Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen.

*Nutzungsmaass*

Das Mass der Nutzung wird mit der Bruttogeschossfläche der Hauptbaute (BGFH) gemäss § 49 (IVHB) RBV definiert. Die für die BGFH anzurechnenden Flächen und Bauteile beinhalten oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern sowie Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen. Davon ausgenommen und nicht angerechnet werden mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone, Flächen in den Untergeschossen, sowie mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Die für die Realisierung der Bebauung gemäss Richtprojekt (siehe Kapitel 1.4) benötigte BGFH beträgt 5'100 m<sup>2</sup>.

#### **4.5 Bebauung**

##### *Baubereich und Gebäudehöhe*

Die 5'100 m<sup>2</sup> BGFH müssen innerhalb des im Quartierplan festgelegten Baubereichs angeordnet werden. Die Anordnung der Baute innerhalb des Baubereichs kann vorbehaltlich gesetzlicher Grenzabstände oder bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses frei erfolgen.

Die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude beträgt 30 m ab dem gestalteten Terrain und gilt deshalb nach der kantonalen Gesetzgebung nicht als Hochhaus (§ 52c RBG).

##### *Bau- und Gebäudelinien*

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung werden deshalb entlang der Güterstrasse eine kommunale Strassenbaulinie und im Westen eine Bahnbaulinie festgelegt. Auf Seite Güterstrasse dürfen ab 2. Obergeschoss Balkone den Baubereich und die Strassenbaulinie überragen und bis zur Gebäudelinie erstellt werden. Über alle Geschosse dürfen Abflussrohre, Rankgerüste und Fassadenbegrünungen, den Baubereich maximal 50 cm überragen. Über die Gebäudelinie herausragende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Im Norden und im Westen grenzt der Baubereich an die jeweiligen Parzellengrenzen. Bauteile dürfen entsprechend § 53 RBV in die benachbarte Gewerbezone (Parzellen Nr. 52 GB Frenkendorf und Nr. 120 GB Liestal) hineinragen, sofern die entsprechenden Dienstbarkeiten vorliegen.

##### *Dachgestaltung und -nutzung*

Die Dachflächen sollen zur Energiegewinnung genutzt und mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Auch die Flächen unter den Photovoltaikanlagen sind zu begrünen, wobei für den Bodenaufbau natürliche, standortgerechte Substrate zu verwenden sind. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Dachbauten und notwendige Betriebs- und Unterhaltswege.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen, Solaranlagen, Kamine etc.) sowie für die Wartung der technischen Anlagen und die Pflege der Dachbegrünung notwendige Dacherschliessungen und -aufbauten sind zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Die Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich, dem Gebäude jedoch unterzuordnen und wenn sinnvoll durch eine gestaltete Aussenhülle zu umschliessen.

##### *Unterirdische Bauten und Bauteile*

Unterirdische Bauten und Bauteile sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, sofern sie den Bestimmungen des Aussenraums nicht widersprechen. Sie dürfen das massgebende Terrain überragen, sofern sie nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten.

##### *Fassadengestaltung und -begrünung*

Ein Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen. Die Materialisierung, Gliederung / Struktur sowie die Farbgebung der

Fassaden und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht.

### *Energie & Nachhaltigkeit*

Für das Areal wird der Mindestnachhaltigkeitsstandard SNBS-Silber festgelegt. Der SNBS ist ein umfassender Nachhaltigkeitsstandard für Gebäude, der ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt und auch das Thema Energie integral behandelt.

Diese Vorgaben stellen die Mindestanforderung dar, wobei noch ein angemessener Spielraum nach oben besteht.

### *Abgleich SNBS gegenüber der Regelbauweise*

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Baustandard, welcher das Gebäude und den Standort im Kontext seines Umfeldes berücksichtigt. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Das Projekt wird von unabhängigen Zertifizierungsstellen auf 35 Kriterien und 98 Messgrößen geprüft.

#### SNBS Silber und Regelbauweise BL

- Der SNBS Silber ist ein freiwilliges Nachhaltigkeitslabel, das den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes bewertet – einschließlich Materialien, Energie, Komfort, Ökologie und Ökonomie.
- Die Regelbauweise stellt die gesetzlichen Mindestanforderungen dar, die für eine Baubewilligung zwingend erfüllt sein müssen, und fokussiert sich auf technische Standards und Zonenkonformität.

#### Wesentliche Unterschiede

- Rechtsrolle: SNBS ist freiwillig, während die Regelbauweise gesetzlich bindend ist.
- Zielsetzung: SNBS zielt darauf ab, Nachhaltigkeit zu verbessern, während die Regelbauweise Mindeststandards sichert.
- Fokus: SNBS betrachtet ökologische und soziale Aspekte, die Regelbauweise konzentriert sich auf technische Mindestwerte.
- Materialien: SNBS bevorzugt ökologische und schadstoffarme Materialien, während die Regelbauweise keine spezifischen Materialanforderungen hat, solange die technischen Vorgaben erfüllt sind.
- Ergebnis: SNBS führt zu einem Zertifikat, während die Regelbauweise über die Erteilung oder Ablehnung einer Baubewilligung entscheidet.

#### Praxisbeispiel: Dämmung

- Bei der Dämmung bewertet die Regelbauweise lediglich die technischen Mindest-U-Werte, während SNBS die ökologische Gesamtwirkung, graue Energie und CO<sub>2</sub>-Bilanzen berücksichtigt und nachhaltige Dämmstoffe bevorzugt.

#### Fazit

- Die Regelbauweise stellt die Pflicht dar, während SNBS die Möglichkeit bietet, die Qualität und Zukunftsfähigkeit von Gebäuden zu verbessern.

### *Trafostationen*

Allfällige Trafostationen sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Sofern dies technisch nicht möglich oder aus baulicher Sicht für das Gebäude nicht zweck- oder sinnmässig ist, können Trafostationen auch ausserhalb des Baubereichs als Klein- und Anbauten gemäss § 57 IVHB RBV errichtet werden.

## 4.6 Aussenraum

### *Gliederung, Gestaltung & Bepflanzung*

Die Gliederung des Aussenraums geht aus dem Quartierplan hervor. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraumes auf. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann im geringen Mass abgewichen werden, wodurch eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist in einem Umgebungsgestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben des Quartierplans eingehalten werden.

### *Erschliessungsfläche Fussverkehr & Gestaltungsbereich Strassenraum*

Die Erschliessungsfläche Fussverkehr entspricht dem Trottoir entlang der Güterstrasse und ist dem Fussverkehr vorbehalten. Weiter sind die Anlieferung, das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen sowie Veloabstellplätze und Unterflurcontainer gestattet. Die Erschliessungsfläche sowie der nachfolgend beschriebene Gestaltungsbereich Strassenraum wird über beide Quartierplanungen ORIGAMI (Güterstrasse und Frenkendörferstrasse) festgelegt und sichert das Funktionieren des öffentlichen Strassenraumes. Die öffentliche Nutzung der Trottoirs wird im Quartierplanvertrag geregelt.

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. Der Gestaltungsbereich Strassenraum darf nicht unterbaut werden und soll der Wasserrückhaltung und als Standort für mindestens zwei hochstämmige Bäume dienen. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Schwammstadtprinzips ist der Bereich möglichst mit sickerfähigem Belag und wo es die Nutzung zulässt, ökologisch zu gestalten. Die Baumstandorte sind schematisch und werden im Umgebungsplan der Bauangaben in Abwägung aller Anforderungen positioniert. Gestaltung, Bepflanzung und Unterhalt im Gestaltungsbereich Strassenraum werden im Quartierplanvertrag festgelegt.

Das vertiefte Studium der Trottoirsituation hat ergeben, dass einerseits der Fussverkehrsführung von und zum Bahnhof und andererseits der Anordnung der Stellflächen für die Feuerwehr besondere Beachtung zu schenken ist. Diese haben massgebenden Einfluss auf die Gestaltung des Strassenraums. Es zeigte sich nämlich, dass auf dem nördlich an den Quartierplanbereich anschliessende Areal der SBB in absehbarer Zeit keine durchgehende Fussgängerverbindung zum Bahnhof realisiert werden kann. Das Areal untersteht dem Eisenbahnrecht und ist mit eisenbahntechnischen Anlagen (Rückhaltebecken für Störfall, Trafostation) belegt. Eine Modernisierung dieser Anlage ist erst vor wenigen Jahren erfolgt.

Der Fussverkehr wird somit vom Bahnhof über das westliche Trottoir der Güterstrasse vor das Wohnhaus Origami geführt und gelangen auf der Höhe des neu geplanten Wohnhauses über den Fussgängerstreifen auf das Areal. Der Bereich um den Fussgängerstreifen wird von infrastrukturellen Elementen freigehalten, was eine räumlich grosszügige Ankunft auf dem Areal ermöglicht, gleichzeitig aber auch die notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr sicherstellt. Die Fussgänger gelangen nun zum Quartierhof, der verbindenden Mitte zwischen dem Wohn- und dem Gewerbehau. Ein sickerfähiger und stellenweise bepflanzter Funktionsstreifen entlang der Strasse enthält im Bereich des Quartierhofs Veloabstellplätze für Besuchende. In loser Folge nimmt dieser weiter südlich alle weiteren funktionalen Elemente wie weitere Besucher-Veloabstellplätze für das Gewerbe, eine Haltebucht für Taxis, einen Standort für Unterflurcontainer und eine weitere Aufstellfläche für die Feuerwehr fürs Gewerbehau auf. Die detaillierte Gestaltung wird mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren festgelegt.



Abb. 20: Trottoirsituation (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur 2026)

Um die im Zukunftsbild Schönthal angedachten Entwicklungen «Stadtraum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf» und «Mischquartier Frenkendörferstrasse» auch im Strassenraum angemessen zu koordinieren, wird die Erarbeitung eines transkommunalen Erschliessungs- und Gestaltungskonzept Güterstrasse/Frenkendörferstrasse empfohlen, in dem die generelle Entwicklung sowie richtungsweisende Gestaltungsmerkmale dieser neuen Achse festgehalten werden und nach dem sich die folgenden Arealentwicklungen zu richten haben.

#### Verkehrsfläche Güterstrasse

Die Verkehrsfläche Güterstrasse umfasst den Bereich innerhalb des Quartierplanperimeters, der für den Strassenraum beansprucht wird. Dies entspricht dem heutigen Ausbaustandard der Strasse. So wird der an der Gemeindegrenze entstehende Absatz zwischen den beiden Parzellen ausgeglichen. Allfällige Landabtretungen werden im Quartierplanvertrag geregelt.

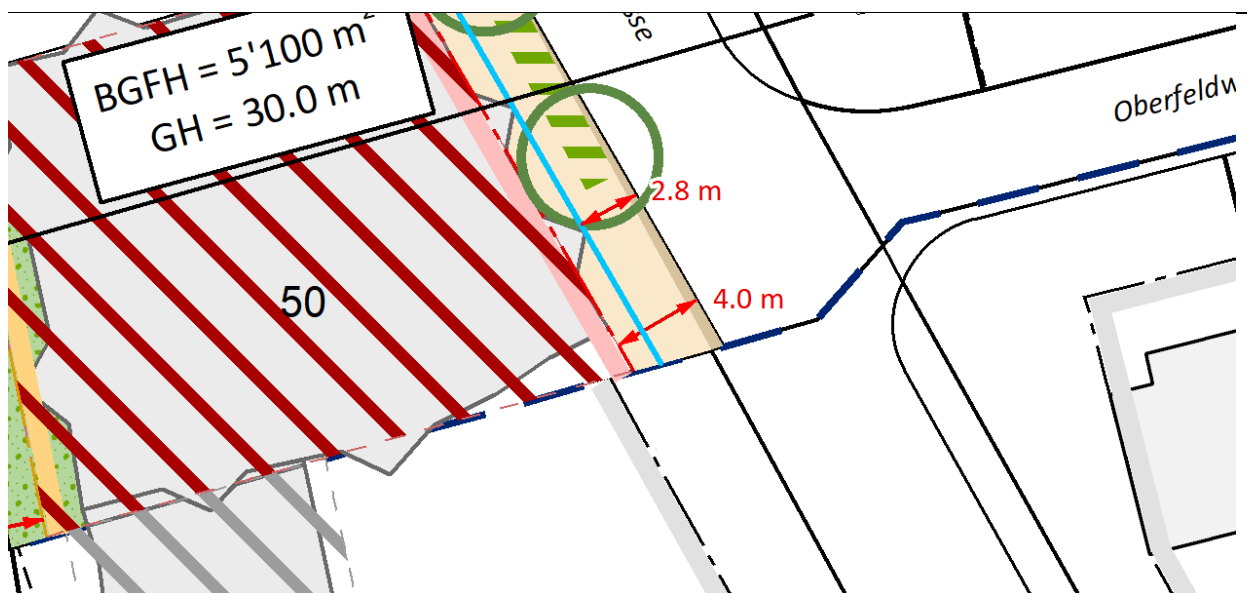


Abb. 21: Situation Verkehrsfläche (Jermann AG 2025)

### *Ruderalfläche entlang der Bahngleise*

Die Ruderalfläche entlang der Bahngleise ist im Quartierplan dargestellt und soll einen zusammenhängenden ökologischen Ausgleichskorridor bilden. Er dient als übergeordnete Ausgleichs- und Vernetzungsfläche und soll mit geeigneter Vegetation gestaltet sowie von einschränkenden Nutzungen freigehalten werden. Offene Kies- und Schotterflächen sind in einem untergeordneten Mass nur dann erlaubt, wenn sie naturnah sind und Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden.

### *Terraingestaltung, Entsorgung und Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

Das massgebende Terrain ist das gewachsene Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich harmonisch in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Der Umgebungsplan ist mit demjenigen der Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Frenkendörferstrasse» der Stadt Liestal abzustimmen und ist vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem in der Gemeinde üblichen Verfahren.

## **4.7 Erschliessung & Parkierung**

### *Arealerschliessung*

Das Quartierplanareal wird über die Güterstrasse und die Frenkendörferstrasse auf Liestaler Boden erschlossen. Die geplante unterirdische Einstellhalle befindet sich auf Parzelle Nr. 120 GB Liestal, wobei die Erstellung und Benutzung mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln sind. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Frenkendörferstrasse auf Liestaler Boden.

### *Autoabstellplätze & Parkplatzberechnung*

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 zur RBV. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben kann vom gesetzlichen Mindestbedarf an Autoabstellplätzen abgewichen werden.

Im Verkehrsgutachten «Grünes Haus» von RAPP (siehe Anhang) wird abhängig von der Fusswegdistanz von maximal 350 m zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf sowie der hohen Kursfolge am Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf und der Haltestelle Ringwald (Liestal) (durchschnittliche Kursfrequenz von 2.1 respektive 1.9 Minuten in einer Fusswegdistanz von maximal 350 m) und gestützt auf § 70 Abs. 1 RBV ein Reduktionsfaktor für die Wohnnutzung von 0.8 festgelegt. Für Nicht-Wohnnutzungen gilt der Reduktionsfaktor 0.5.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Seit dem 1. März 2022 ist im Kanton Basel-Landschaft für die Wohnnutzungen eine Reduktion der Autoparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie ohne weitere Massnahmen möglich (siehe Verkehrsgutachten Grünes Haus).

Das Quartierplanreglement legt fest, dass der Reduktionsfaktor angepasst werden kann, sollten die Bedürfnisse im Rahmen des Bauprojektes oder bei späteren Umnutzungen von denjenigen gemäss Richtprojekt abweichen. Die Änderungen müssen durch ein im Rahmen des Baugesuchs erstelltes Mobilitätskonzept hergeleitet werden.

#### *Veloabstellplätze*

Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbaute und grossmehrheitlich in der Einstellhalle auf Parz. Nr. 120 GB Liestal zu erstellen. Die Erstellung und Benützung der Veloabstellplätze sind in einem Quartierplanvertrag zu regeln. Der Zugang zu den Veloabstellplätzen in ausreichender Zahl muss direkt auf Parzelle Nr. 50 GB Frenkendorf oder unmittelbar angrenzend sichergestellt werden.

#### *Auswirkungen auf den Verkehr*

Das Verkehrsgutachten «Grünes Haus» von RAPP kommt zum Schluss, dass die als Sammelstrasse klassifizierte Frenkendorfer-/Güterstrasse gemäss Gesamtverkehrsmodell 2040 eine tiefe Belastung von 1'500-1'600 Fahrten pro Tag und ca. 230 Fahrten in der Abendspitzenstunde aufweist. Der erwartete tägliche Zusatzverkehr der gesamten Arealentwicklung ORIGAMI beträgt 164 Fahrten pro Tag bzw. 26 Fahrten in der Abendspitze, was ca. 11 % mehr Fahrten entspricht. Diese Zunahme wird als moderat bezeichnet und dürfte im Empfinden des Verkehrsaufkommens kaum wahrgenommen werden.

Bei den Berechnungen wird gestützt auf die RBV von einem Parkplatzangebot von 108 Parkplätzen für das Gesamtprojekt ausgegangen. Für das Wohnen ergibt dies 36 Parkplätze, für das Gewerbe und die Dienstleistungsnutzungen 72 Parkplätze. Hier ist anzumerken, dass auf dem heutigen Gewerbeareal 74 Parkplätze bewirtschaftet werden. Das sind mehr Parkplätze als für den zukünftige Gewerbeanteil vorgesehen sind. Die zusätzlichen Parkplätze resultieren ausschliesslich aus der Wohnnutzung, welche wesentlichen weniger Verkehr erzeugen.

### **4.8 Koordination QP ORIGAMI | Frenkendorferstrasse & Rechtskraft**

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

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

## 5 Interessenermittlung

### 5.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung

Das Quartierplanareal liegt an zentraler Lage und ist auch bestens für den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dadurch eignet sich das Gebiet optimal für eine verdichtete Bauweise.

### 5.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde

Für die Gemeinde Frenkendorf ergeben sich durch die Quartierplanung diverse Vorteile. Die Mehrwerte für die Gemeinde sind nachfolgend ersichtlich:

- Beitrag zur Verdichtung nach innen an zentraler Lage
- Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung
- Generieren eines höheren Steuersubstrats
- Aufwertung des Quartiers durch eine Aufwertung der architektonischen und städtebaulichen Qualität
- Aufwertung des Quartiers durch eine Aufwertung der hohen Grün- und Aussenraumqualitäten insbesondere der Güterstrasse.

Die Gemeinde unterstützt das Projekt, aus Sicht der Gemeinde Frenkendorf macht ein solches Bauvorhaben aus raumplanerischer Sicht und auch bezüglich der inneren Entwicklung an zentraler Lage Sinn. Die Eigentümerschaft beabsichtigt ein nachhaltiges Projekt mit teilweise begrünten Fassaden zu realisieren. Die Energiestadt Frenkendorf erachtet diese Absicht als vorbildlich und zukunftsgerichtet.

### 5.3 Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit.

### 5.4 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft hat die Vision, auf ihrem Grundstück mehr als ein Immobilieninvestment zu realisieren. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, eine beispielhafte Bebauung auf hohem architektonisch-/städtebaulichem sowie einem Nachhaltigkeitsniveau zu realisieren. Es soll ein Merkpunkt im Zentrum von Frenkendorf werden, ein «grünes Haus in Frenkendorf». Beflügelt wurde ihre Absicht, durch die zukunftsgerichtete Zielsetzung des Kantonalen Richtplans. Sie wollen einen Beitrag zur qualitätsvollen «Siedlungsentwicklung nach innen» leisten.

### 5.5 Interessenabwägung

Die Bauherrschaft und die Gemeinde teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer Wohn- und Geschäftsraum an zentraler Lage ermöglicht wird. Das Projekt steht nicht im Konflikt zu übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenkonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessenabwägung hinfällig ist.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Arealbaukommission

Das Projekt ORIGAMI wurde am 22. Mai 2025 und 13. November 2025 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Die beiden Teilplanungen auf Liestaler und Frenkendorfer Seite wurde ganzheitlich betrachtet und anhand des Richtprojekts vorgestellt. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 17. Juni 2025 und dem Schreiben vom 5. Dezember 2025.

Nach der ersten Präsentation empfahl die Arealbaukommission, das Projekt im Rahmen des Prozesses «Zukunft Schönthal» in einen übergeordneten städtebaulichen Kontext zu stellen. Zudem soll die benachbarte SBB-Parzelle Nr. 52 einbezogen werden. In zwei gemeinsamen Workshops glichen das Planungsteam und das Team «Zukunft Schönthal» die Projektinhalte aufeinander ab. Die Ergebnisse dieses Abgleichs sind im Dokument «Zukunft Schönthal – Projekt-Reflexion TO-GO» (Anhang zum Planungsbericht) festgehalten. Die Arealbaukommission würdigte dieses Vorgehen bei der zweiten Projektvorstellung ausdrücklich. Hinsichtlich der Aufwertung der Parzelle Nr. 52 steht das Planungsteam weiterhin im Austausch mit den betroffenen Akteuren. Die Abklärungen hierzu sind laufend.

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

ausstehend

### 6.3 Öffentliche Mitwirkung

ausstehend

### 6.4 Beschlussfassung

ausstehend

### 6.5 Auflage- & Einspracheverfahren

ausstehend

## 7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Frenkendorf zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Frenkendorf, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

## Beilage

# Zukunft Schönthal PROJEKT-REFLEXION TO-GO

SCHÖN  
THAL

## Projekt-Informationen

Projektstandort markieren

Origami-Grünes Haus  
Liestal/ Frenkendorf

Projektname

Thomas Weber, Peter Ess,  
Ramser Schmid Architekten

Projektverfasser

### → Vorgehensweise

Die ABK des Kantons BL wünscht eine Abstimmung mit den Erkenntnissen des Werkstattverfahrens „Zukunft Schönthal“ (ABK-Protokoll vom 17.6.25 ihrer Sitzung vom 22.5.25)

5.7.25 Kick-Off

Abstimmung der Vorgehensweise  
Übergabe Projektstand Grünes Haus  
(Projekt Team + Schönthal Team)

19.8.25 Interner Workshop

Reflexion des Projekts anhand der Handlungsfelder und Grundsätze (Schönthal Team)

2.9.25 Reflexions-Workshop

Diskussion der erarbeiteten Reflexion (Alle Beteiligte)

Das Projekt und die Erkenntnisse des Zukunft Schönthal-Prozesses stimmen in den meisten Punkten überein. Einige diskutierte Hinweise und Fragen werden die Verfasser sowie die Gemeinden im weiteren Prozess konkretisieren.

### → Beteiligte

Frankendorf: Urs Flückiger  
Liestal: Thomas Noack, Heinz Plattner  
Füllinsdorf: Jürg Schwob  
YellowZ: Michael Koch, Seline Gräter  
Salewski Näter Kreitz: Felix Ledinger  
Mete: Lars Uellendahl  
Schneider Verkehrsplanung: Marc Schneider

*Michael Koch*

Unterschrift

[www.zukunft-schoenthal.ch](http://www.zukunft-schoenthal.ch)



Im Ergebnisdossier sind die 5 Handlungsfelder und die 9 Grundsätze ausführlich dokumentiert

## 5 Handlungsfelder

**Handlungsfeld 1**  
**Schönthalpark und Ergolz**

**Handlungsfeld 2**  
**Vernetzung quer und längs**

**Handlungsfeld 3**  
**Hauptstrasse Rheinstrasse**

**Handlungsfeld 4**  
**Bestehende und neue Zentralitäten**

**Handlungsfeld 5**  
**Vielfältige & qualitative Siedlungs- und Innenentwicklungs- und Wirtschaftsraum**

**→ Hinweise**

Das Projekt verfolgt Ansätze zu den Themen Schwammstadt / Wassermanagement und ökologische Vernetzung.

**Beispielsweise**

- Gleisraum als trockener Ruderalstandort
- Nutzung der nicht unterkellerten Höfe als Retentionsvolumen für Oberflächen- und Dachwasser
- Bewässerung von Pflanzen mit dem Dachwasser
- Grössstmögliche Entsiegelung des Werkhofs
- Grün/blaues Band zum Strassenraum zur lokalen Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser und Verbesserung des Stadtklimas durch Strauch- und Staudenpflanzung
- Retention auf den begrüntem Dachflächen
- Klimastein für Hartflächen

**→ Hinweise**

Das Projekt liegt an der Längsbindung Frenkendörfer-/ Güterstrasse und an mehreren Querverbindungen:

- Die Frenkendörfer-/ Güterstrasse bildet die Hauptschliessung (für Fuss, Velo, MIV, Anlieferung) und Adressierung des Ortes.
- Das Projekt richtet sich konsequent daran aus und leistet durch die Bepflanzung einen Beitrag zur Aufwertung.
- Die Erschliessungsfunktion unter Berücksichtigung der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer ist zwischen Frenkendorf und Liestal zu klären.

**Quer:**  
Der Schönthalpark ist über den Oberfeldweg mit dem neuen Quartierhof verbunden.

- Dieser Weg soll als wertvolle Fuss- und Grünverbindung weiterentwickelt werden.
- Im grösseren Kontext sind qualitative Verbindungen über die Gleise und Rheinstrasse weiterzuentwickeln.

**→ Hinweise**

Das Projekt liegt nicht direkt an der Rheinstrasse. Diese ist jedoch als übergeordnete Verkehrsachse relevant:

- Die verkehrliche Anbindung der Frenkendörfer-/ Güterstrasse an die Rheinstrasse soll nach Möglichkeit verbessert werden (ev. über den Seidenweg oder eine neue Erschliessung im Falle weiterer Entwicklungen) unter Berücksichtigung weiterer stadträumlicher Potenziale (Aufwertung und Entlastung Bahnhof- und Radackerplatz).

**→ Hinweise**

Das Projekt grenzt direkt an das gut erschlossene Bahnhofquartier Frenkendorf-Füllinsdorf. Dieser Raum wandelt sich neben den alten Dorfkernen zunehmend zum neuen Zentrum des Schönthals.

- Das Projekt ermöglicht eine stärkere Innenentwicklung an diesem zentralen Ort.
- Die sinnvolle Reduktion des Parkplatzbedarfs an dieser Lage ist unter Abwägung ökonomischer Aspekte zu prüfen.
- Die direkte, sichere und attraktive Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr an den Bahnhof muss gewährleistet werden.
- Der moderate Hochpunkt akzentuiert den Bahnhofsräum. Er ist aus dem Zug und den Strassenräumen aufgrund der Höhe am Bahnhofsräum, den Gleisen und der Frenkendörfer-/ Güterstrasse weithin sichtbar.

**→ Hinweise**

Das Projekt liegt im Quartier Frenkendörferstrasse. Dieses hat ein hohes Entwicklung- und Transformationspotential als gemischt genutztes Gebiet. Es entwickelt sich rund um den neuen Quartierplatz Radacker sowie entlang der Frenkendörferstrasse.

- Das Projekt ist ein Impulsgeber für die Weiterentwicklung und Wertschöpfung dieses zentralen Mischquartiers mit einer dafür passenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Die Frenkendörferstrasse wird durch aktive Erdgeschossnutzungen belebt und adressiert.
- Der Hochpunkt bildet einen einen Gegenpol zu einem möglichen zukünftigen Akzent am Quartierplatz Radacker. Die Lage ordnet sich der westlichen Geländekante unter.

# Zukunft Schönthal PROJEKT-REFLEXION TO-GO



## 9 Grundsätze für eine qualitative Entwicklung

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<p><b>Schönthal gemeinsam entwickeln</b></p> <p>Das Projekt überschreitet die Gemeindegrenzen und ist ein gutes Beispiel für gemeindeübergreifende Planung. Die Gemeinde Füllinsdorf wird als Teil des Schönthals ebenfalls in den Dialog integriert. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Wie kann die Nachbarschaft in den weiteren Prozess miteinbezogen werden? (z.B. zur Sensibilisierung von Themen wie Beschattung) Die zukünftige Erschließungsfunktion der Frenkendörfer- bzw. Güterstrasse muss von den Gemeinden gemeinsam geklärt werden (Verkehrsregime, Betriebs- und Gestaltungskonzept)</p>	<p><b>Entwicklungen schaffen Mehrwerte</b></p> <p>Das Projekt leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung am richtigen Standort (an gut erschlossenen Zentralitäten) Die Kombination von Wohnen und verschiedenen Gewerbeflächen belebt das zukünftige Mischquartier während dem ganzen Tag. Durch Erdgeschossnutzung sowie einer Baumreihe zur Frenkendörfer-/ Güterstrasse schafft das Projekt eine Aufwertung des Strassenraums, welcher eine wichtige Bedeutung als Längsvernetzung im Schönthal hat. Der hoher architektonische Anspruch (städtebaulichen Setzung und Fassadengestaltung) ist sichtbar.</p>	<p><b>Schöne Orte im Schönthal</b></p> <p>Das Projekt verspricht unterschiedliche Orte mit hoher Aufenthaltsqualität: Quartier- und Gleishof als öffentlich zugängliche Orte des Aufenthalts mit schattenspendenden Bäumen Der nördliche Dreiecksraum im Eigentum der SBB hätte, falls zukünftig für eine Entwicklung, da er zusammen mit der Güterstrasse den Bahnhofraum bildet. Die geplante Nutzung (Café) im angrenzenden Erdgeschoss des Projekts erlaubt eine zukünftige Orientierung zu diesem Raum. Die geplante Kantine und Bus zunehmend an Bedeutung gewinnen. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Shared-Mobility-Angebote und ein innovatives Mobilitätsmanagement sind grosse Potenziale für das Projekt und die Nachbarschaft, wodurch die MIV-Parkplatzzahl reduziert werden kann. Könnte das 2. Tiefgaragengeschoss unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte in die Nachbarschaft/ öffentliche Räume weitergedacht und geplant werden?</p>	<p><b>Freiräume für Mensch und Natur</b></p> <p>Durch den Verzicht auf eine durchgehende Unterbauung entlang dem Strassenraum und in den Höfen wird die Bepflanzung mit grossen Bäumen möglich. Der Strassenraum wird aufgewertet durch ein blau/grünes Band sowie neue Bäume (auf Privatparzelle). Dieser Umgang mit dem Strassenraum ist beispielhaft für weitere benachbarte Entwicklungen. Das Projekt zeigt das Wassermanagement auf. Dies gilt es in den weiteren Planungsschritten beizubehalten und weiterzuentwickeln. Der Gleisraum wird als trockener Ruderalstandort genutzt. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Wie können die Themen Schwammstadt und ökologische Vernetzung in die Nachbarschaft/ öffentliche Räume weitergedacht und geplant werden?</p>	<p><b>Mehr Mobilität mit weniger Verkehr</b></p> <p>Das Projekt adressiert die Frenkendörfer-/ Güterstrasse, welche für den Fuss- und Veloverkehr die wichtige Verbindung ist. Ein Veloweg entlang den Gleisen ist sekundär. Das Projekt zeigt Optionen für dessen Führung auf. Der Bahnhof ist die (neue) Zentralität und Mobilitätsdrehscheibe im Schönthal, da Bahn und Bus zunehmend an Bedeutung gewinnen. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Ist die geplante Kantine öffentlich zugänglich? (Dies wäre eine der ersten Verpflegungsmöglichkeiten neben dem Shop am Bahnhof im Bahnhofraum)</p>	<p><b>Gemeinsame Programmierung</b></p> <p>Das Projekt gewährleistet die Zugänglichkeit der Erdgeschossnutzungen aus dem Strassenraum. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Gibt es die Möglichkeit Zusatzangebote für Mietende und die Nachbarschaft (z.B. Gemeinschaftsraum) im Erdgeschoss zu integrieren?</p>	<p><b>Vielfalt an Lebensentwürfen</b></p> <p>Das Projekt legt den Fokus auf kleinere, qualitätsvolle Wohnungen. Die Wohnungsfläche ist bewusst grosszügig bemessen, um ein Angebot für ältere Menschen bereitzustellen, welche in einem Einfamilienhaus wohnen zu suchen. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Kann im Falle einer einzigen Mietpartei eine gewisse Nutzungsvielfalt in den Erdgeschossen erreicht werden? Gibt es weitere Massnahmen, welche einen Beitrag zur Wohnmobilität (u.a. Umzug aus EFFH) innerhalb des Schönthals leisten können?</p>	<p><b>Produktives Schönthal</b></p> <p>Das Projekt verspricht einen vielfältigen Mix von Gewerbe- und Büroflächen. Die räumliche Flexibilität (Unterteilung und Höhe) der Gewerbeflächen lassen eine sich wandelnde und langfristige Nutzbarkeit zu. Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Gibt es weitere Wiederverwendungsmöglichkeiten für Bauteile des Bestands? Gibt es Lagermöglichkeiten im Schönthal, um die Materialien zu einem späteren Zeitpunkt andersweitig zu verwenden? Wenden nachhaltige Materialien verbaut und können die Bauteile in Zukunft wiederverwendet werden? (Kreislaufwirtschaft / Bauteilkatalog / Demontage)</p>	<p><b>Bestand als Ressource</b></p> <p>Das Projekt verspricht Themen zur Nachhaltigkeit und Wiederverwendung von Bauteilen in den weiteren Entwicklungsschritten anzugehen. (z.B. Wiederverwendung Fassadenblech als Einfassung für Pflanztröge) Anmerkungen für die Weiterentwicklung: Gibt es weitere Wiederverwendungsmöglichkeiten für Bauteile des Bestands? Gibt es Lagermöglichkeiten im Schönthal, um die Materialien zu einem späteren Zeitpunkt andersweitig zu verwenden? Wenden nachhaltige Materialien verbaut und können die Bauteile in Zukunft wiederverwendet werden? (Kreislaufwirtschaft / Bauteilkatalog / Demontage)</p>