



# Quartierplanreglement

## 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 61 709 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 .....                                | 5  |
| §4 | Bebauung .....  | 5  |
| §5 | Aussenraum .....  | 6  |
| §6 | Erschliessung & Parkierung.....                             | 7  |
| §7 | Realisierung & Quartierplanvertrag.....                     | 8  |
| §8 | Ausnahmen .....   | 8  |
| §9 | Schlussbestimmungen .....                                   | 8  |
|    | Beschlussfassung.....                                       | 10 |

# Erlass

*Beschluss* Die Einwohnergemeinde Frenkendorf 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 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 in § 7 Abs. 2 genannten Projekt der Stadt Liestal das bahnhofsnahe Gebiet aufwertet und einen Beitrag zur Innenverdichtung leistet.

Die Quartierplanung ORIGAMI bezweckt eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung.

*Geltungsbereich* 2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Quartierplan festgelegten Quartierplanperimeters. Das Areal umfasst die an der Grenze zur Stadt Liestal liegende Parzelle Nr. 50 an der Güterstrasse.

Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

## §2 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

*Städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist als städtebaulicher Akzent des Bahnhofgebietes auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Der Quartierplan soll der Bahnhofsnahe entsprechend eine standortgerechte und ökologisch hochwertige Bebauung sicherstellen.

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

*Mitspracherecht der Gemeinde* 2 Hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung und der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

## §3 Art & Mass der Nutzung

- Nutzungsart & Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 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 verkehrsintensive Nutzungen wie grossflächige Einkaufszentren oder Speditionunternehmen sind nicht zulässig.
- Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen.
- Nutzungsmass Hauptbauten* 2 Für das Mass der Nutzung ist die im Quartierplan enthaltene maximale Bruttogeschossfläche der Hauptbaute (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 5'100 m<sup>2</sup>.
- Definition BGFH* 3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
  - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- Ausnahmen von der BGFH* 4 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
  - Flächen in den Untergeschossen;
  - mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

## §4 Bebauung

- Hauptbauten* 1 Lage und Grösse des Baubereichs gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb des Baubereichs kann vorbehaltlich gesetzlicher Grenzabstände oder bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses frei erfolgen. Bauteile dürfen entsprechend § 53 RBV in die benachbarten Parzellen hineinragen, sofern die entsprechenden Dienstbarkeiten vorliegen.
- Gebäudehöhe* 2 Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 30 m ab dem gestalteten Terrain.
- Gebäudelinie* 3 Auf Seite Güterstrasse dürfen ab 2. Obergeschoss Balkone den Baubereich und die Strassenbaulinie überragen und bis zur Gebäudelinie erstellt werden. ~~sowie~~ Über alle Geschosse dürfen Abflussrohre, Rankgerüste und Fassadenbegrünungen, den Baubereich maximal 50 cm überragen. Über die Gebäudelinie herausragende Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- Dachflächen* 4 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, Belüftungsin-  
stallationen, Antennen, Solaranlagen, Kamine etc.) sowie für die Wartung der  
technischen Anlagen und die Pflege der Dachbegrünung notwendige Dacher-  
schliessungen und -aufbauten sind zulässig und dürfen die maximale Gebäude-  
höhe um das technisch notwendige Mass überragen. Die Dachaufbauten sind,  
soweit technisch möglich, dem Gebäude unterzuordnen 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. 3 ausserhalb des Baube-  
reiches zulässig.  
  
Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach  
ausen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überde-  
ckung einen Bestandteil der Aussenraumgestaltung darstellen.
- Fassadengestaltung*      7    Die Materialisierung, Gliederung / Struktur sowie die Farbgebung der Fassaden  
und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhe-  
tisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- Fassadenbegrünung*      8    Ein Teil der Fassade ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Die  
Fassadenbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen.
- Energie & Nachhaltigkeit*      9    Als Mindestnachhaltigkeitsstandard wird SNBS-Silber festgelegt.
- Trafostationen*      10    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.

## §5 Aussenraum

- Gliederung*      1    Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die  
Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmun-  
gen massgebend.
- Erschliessungsfläche Fussverkehr*    2    Die Erschliessungsfläche Fussverkehr entspricht dem Trottoir entlang der Gü-  
terstrasse und ist dem Fussverkehr vorbehalten. Weiter sind die Anlieferung, das  
Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen sowie Veloabstell-  
plätze und Unterflurcontainer gestattet.  
  
Die öffentliche Nutzung der Trottoirs wird im Quartierplanvertrag geregelt.
- Gestaltungsbereich Strassenraum*    3    Der Gestaltungsbereich Strassenraum dient der Strukturierung und Gestaltung des  
Strassenraumes, dem Regenwassermanagement und der Anordnung von Infra-  
strukturelementen wie Felder für das Kurzparkieren zum Ein- und Aussteigenlas-  
sen von Personen, Veloabstellplätze oder Unterflurcontainer. Der Gestaltungsbe-  
reich Strassenraum darf nicht unterbaut werden und sollen 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.

Lage und Ausdehnung der Bereiche sind flexibel. Gestaltung, Bepflanzung und Unterhalt des Gestaltungsbereich Strassenraum werden im Quartierplanvertrag geregelt.

- Ruderalfläche* 4 Die Ruderalfläche ist Teil eines zusammenhängenden ökologischen Ausgleichskorridor entlang der Bahngleise. Sie dient als übergeordnete Ausgleichs- und Vernetzungsfläche und soll mit geeigneter Vegetation gestaltet sowie von einschränken den 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.
- Terraingestaltung* 5 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.
- Nachweispflicht* 6 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.

## §6 Erschliessung & Parkierung

- Arealerschliessung* 1 Die Erschliessung erfolgt über die Güterstrasse und Frenkendörferstrasse auf Liestaler Boden.
- Autoabstellplätze* 2 Die erforderlichen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Zufahrt zur Einstellhalle befindet sich auf Parzelle Nr. 120 GB Liestal. Die Erstellung und Benutzung der Einstellhalle 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 Mobilitätskonzept eingereicht wird.
- Veloabstellplätze* 4 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 Benutzung der Veloabstellplätze ist über eine Dienstbarkeit zu regeln. Der Zugang zu den Veloabstellplätzen in ausreichender Zahl muss direkt auf Parzelle Nr. 50 GB Frenkendorf oder unmittelbar angrenzend sichergestellt werden.

## §7 Realisierung & Quartierplanvertrag

- Inhalte Quartierplanvertrag* 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und/oder Servitute ein und regeln alle vertraglich notwendigen Angelegenheiten mit der Gemeinde Frenkendorf im Rahmen eines Quartierplanvertrages.
- Realisierung* 2 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 | Frenkendörferstrasse» der Stadt Liestal zeitgleich zu planen und zu realisieren.

## §8 Ausnahmen

- Ausnahmen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Gemeinde Frenkendorf der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Abweichungen* 2 Kleinere Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften, welche dem Gesamtkonzept der Planung nicht widersprechen, können unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls durch den Gemeinderat Frenkendorf genehmigt werden.
- Bedingungen* 3 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* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten sowie der Gemeinde Frenkendorf unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wurde.
- Umsetzung* 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den

Regierungsrat in Rechtskraft. Voraussetzung dafür ist, dass die Quartierplanvorschriften «ORIGAMI | Frenkendörferstrasse» der Stadt Liestal ebenfalls genehmigt werden.

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. vom