



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2016/248a

Quartierplan Aurisa (Konrad Peter-Areal) - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

An der Ratssitzung vom 25.05.16 überweist der Einwohnerrat die Vorlage 2016/248 an die BPK.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelt die Vorlage an drei Sitzungen (15.08.16, 05.09.16 und 20.09.16), wobei an der ersten Sitzung für die verantwortlichen Projektverfasser die Herren Remo Vogel und Markus Ruggli anwesend sind. Sie stellen den Quartierplan vor und stehen danach den BPK-Mitgliedern für Fragen zur Verfügung. An den zwei nachfolgenden Sitzungen erfolgt die Beantwortung weiterer Fragen, die eigentliche Beratung sowie die Beschlussfassung.

3. Beratung der BPK

3.1 Rahmenbedingungen

In ihrer Präsentation erläutern die Herren Remo Vogel und Markus Ruggli die Rahmenbedingungen der Quartierplanung Aurisa und zeigen auf:

- dass die Grundlage zur vorliegenden Planung der Masterplan Zentrum Nord bildet (Vorlage 2010/118).
- dass die Grundeigentümer des Gebietes zwischen Ergolz, Orisbach, Grienmattweg und Gasstrasse ihr Areal gerne einer neuen Nutzung zuführen möchten, aber bisher noch keinen Investor gefunden haben. Durch die Erstellung des Quartierplans erhoffen sie sich, rascher einen Investor zu finden. Das mit dem Projekt verbundene Investitionsvolumen wird auf ca. CHF 45 Millionen geschätzt.
- dass eine qualitativ hochstehende Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Möglichkeit einer Tagesnutzung im Gebäude des Innenhofs angestrebt wird. Es sollen ca. 100 Wohnungen in der Grösse zwischen 3.5 bis 5.5 Zimmer im mittleren Preissegment entstehen (Hauptanteil 4.5 Zimmer).

- dass mit der Realisierung von Lärmschutzarchitektur auf die Nähe der H2 reagiert wird.
- dass der Hochwasserschutz und die Renaturierung des Orisbachs, welche in die Zuständigkeit des Kantons fallen, im Quartierplan ebenfalls berücksichtigt worden sind. Das Terrain der Überbauung und des Aussenraums liegt ca. 1.5m höher als heute (Ausgangskote ist der Grienmattplatz).
- dass der durch den GEP geforderte Regenwasserrückhaltekanal entlang der Ergolz Bestandteil des Quartierplans ist.
- dass die Abtretungsfläche für den Strassenraum für den Vollanschluss „A22, Liestal Anschluss Zentrum“ ausgedehnt ist, aber bis zur Realisierung des Strassenbauprojekts genutzt werden darf.
- Dass die Besitzverhältnisse des neu entstehenden Grienmattplatzes wie folgt sind: $\frac{3}{4}$ QP Aurisa, $\frac{1}{4}$ QP Weierweg, der Grienmattweg ist im Eigentum der Stadt Liestal.

3.2 Schwerpunkte der Beratung

a) Verkehrstechnische Einbettung des QP Aurisa

Im Rahmen der Detailberatung erörtert die BPK die Einbettung des QP Aurisa in die übergeordnete verkehrstechnische Gesamtsituation und stellt fest:

- dass die Zufahrt der Einstellhalle des QP Aurisa ab Gasstrasse in den Grienmattweg erfolgt. Im heutigen Zustand genügt die Leistungsfähigkeit dieses ungesteuerten Verkehrsknotens ohne weitere Massnahmen. Bei einer Realisierung des Anschlusses Zentrum an die A22 muss aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens eine Linksabbiegespur zur Erschliessung der Einstellhalle eingeführt werden. Die vom QP Aurisa für den Anschluss Zentrum notwendigen Verkehrsflächen sind als Abtretungsflächen reserviert und ausgedehnt. Um sicherzustellen, dass bei allfällig engen Platzverhältnissen (z.B. durch den Kreisel-Anschluss) der Veloverkehr auf der Gasstrasse nicht benachteiligt wird, formuliert die BPK einen Zusatzantrag zum QP-Reglement (analog der Formulierung des Zusatzantrags im QP Weierweg, siehe unten).
- dass die Vorkehrungen für die Anbindung des QP Aurisa am übergeordneten Radroutennetz und der Masterplanung Zentrum Nord getroffen wurden (sowohl für den Veloweg entlang dem Ufer der Ergolz wie auch über den Grienmattweg).
- dass die Fussgängerverbindungen aus den QP's des Masterplans Zentrum Nord ins Stedtl nach wie vor unbefriedigend sind und dringend einer Verbesserung erfahren müssen. Diesbezüglich fordert die BPK die Stadt auf, sich bei den Eigentümern des Ziegelhofareals für eine gute Fussgängeranbindung ins Stedtl einzusetzen, welche idealerweise mit einer verbesserten Überquerungsmöglichkeit der Rebgrasse kombiniert werden kann.

Die BPK schlägt in Absprache mit dem Stadtbauamt vor, das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen:

„Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan- Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten der angrenzenden Abtretungsfläche für Strassenbau oder Mischverkehrsfläche.“

b) Rechtmässigkeit neue Uferschutzzone Orisbach

Aufgrund der Rückfrage eines BPK-Mitglieds lässt sich die Kommission erklären, warum die Uferschutzzone des Orisbachs mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Breite von 8 m unterschritten und eine Flächenverlagerung zugunsten der Uferschutzzone der Ergolz vorgenommen werden darf. Nachfolgend zusammengefasst die Antwort des ARP:

Beim Orisbach ist die bisher rechtskräftige Uferschutzzone mit 8 m Breite (ab Gewässerparzelle) breiter als der gesetzliche Gewässerabstand von 6 m. Die Breite von 8 m ist eine kommunale Festlegung. Gemäss §12a des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) bildet diese Uferschutzzone den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Rahmen der Planung wurde vom Kanton deshalb gefordert, dass die rechtskräftige Fläche der kommunalen Uferschutzzone möglichst zu erhalten sei. Zugleich wurde aber auch zugestanden, dass die neue Uferschutzzone nicht parallel zum Gewässer verlaufen müsse, weil das Areal im dicht bebauten Gebiet liegt und dieses Zugeständnis bereits bei den Quartierplanungen Weierweg und Grienmatt erfolgte – unter der Bedingung, dass die neue Uferschutzzone den gesetzlichen Gewässerabstand von 6 m nicht unterschreitet. Dieses Zugeständnis ist als ortsspezifische Ausnahme zu betrachten. Die im Schreiben vom 2. Juli 2015 erfolgte Zustimmung zur Uferschutzzone am Orisbach gemäss Plan „2.kantonale Vorprüfung“ vom 13. Mai 2015 erfolgte aufgrund der vorgängig erfolgten Diskussion, dem aktualisierten Plan selbst und der Bilanzierung der Uferschutzzone vom 22. Mai 2015 (inkl. der leichten Flächenverlagerung zugunsten der Uferschutzzone Ergolz).

Die BPK zeigt sich mit dieser Antwort befriedigt und erwartet deshalb keine Probleme für die Genehmigung des Quartierplanreglements durch den Regierungsrat.

c) Energieversorgung

Auf Nachfrage der Kommission bestätigen die Projektverfasser, dass neben dem Fernwärmeanschluss auch die Möglichkeit des Einsatzes von Erdsonden oder anderen erneuerbaren Energien (z.B. Fotovoltaik, Sonnenkollektoren) geprüft werden soll. Das Stadtbauamt wird deshalb den Planungsbericht zum Quartierplanreglement wie folgt ergänzen: *„Neben dem Fernwärmeanschluss sind auch Erdsonden, Fotovoltaik und Solarkollektoren für die Wärmeenergieversorgung zu prüfen“.*

Die BPK stellt fest, dass dies auch im Einklang mit den im QP-Reglement formulierten Prioritäten für die Energieversorgung steht: 1. Einsatz erneuerbarer Energien
2. Anschluss ans Fernwärmenetz 3. Anschluss ans Gasnetz.

3.3 Gesamtwürdigung

In genereller Hinsicht steht die BPK der Quartierplanung Aurisa positiv gegenüber. Die Kommission begrüsst, dass damit die Umsetzung der Masterplanung Zentrum Nord einen weiteren Schritt in Richtung Vollendung macht, zumal damit Gebiete an zentralster Lage optimal genutzt und entsprechend aufgewertet werden. Die BPK begrüsst insbesondere die im Quartierplan in Aussicht gestellte Tagesnutzung im Innenhof des Gebäudes, was interessante Anwendungen ermöglichen kann. Weiter legt die Kommission Wert auf eine gute Architektur, was für die Öffentlichkeit speziell auch bei der Fassadengestaltung zum Ausdruck kommt. Die Kommission ermuntert deshalb den Stadtrat, bei der Umsetzung des Quartierplans Aurisa bezüglich dem Erscheinungsbild gegebenenfalls korrigierend einzuwirken, wie er dies z.B. beim Bauprojekt zur Umsetzung des Quartierplans Rebgarten erst kürzlich getan hat. Übergeordnet zum Quartierplan Aurisa weist die Kommission darauf hin, dass die Erschliessung des Stedtlis für Fussgänger aus den Quartierplänen Zentrum Nord verbessert werden muss.

4. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

4.1 Das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen:

„Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan- Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten des angrenzenden Abtretungsfläche für Strassenbau oder Mischverkehrsfläche“.

4.2 Den Quartierplan Aurisa, bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie dem Situationsplan/Schnittplan vom 02. Mai 2016, zu beschliessen.



Thomas Eugster, Präsident BPK

Liestal, 30. September 2016