



Bericht der BPK zur Vorlage Nr. 2007/185: Quartierplanung „Hanro-Park“

1. Rechtliche Grundlage

Der Einwohnerrat hat dieses Geschäft am 12. Dezember 2007 an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

2. Einleitung

Obwohl für dieses Areal erst im Jahr 2000 ein Quartierplan beschlossen wurde, liegt nun bereits ein Begehren vor, diesen abzuändern. Der Grund liegt darin, dass sich die Umnutzung und Vermarktung der bestehenden Gewerbebauten und der übrigen, damals geplanten Ideen als schwer durchsetzbar gestalteten. Zudem ist die Erschliessung des Areals als Gewerbegebiet ungeeignet. Nun soll im südlichen Teil eine Wohnüberbauung von insgesamt ca. 200 Wohneinheiten für gehobene Wohnansprüche im mittleren und oberen Wohnsegment sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Geschäftsflächen für kleinere Bürobetriebe und der notwendigen Parkierungsflächen realisiert werden. Marktstudien zeigten, dass diesbezüglich eine grosse Nachfrage besteht.

3. Detailberatung in der BPK

Für die Kommissionsberatung standen den Mitgliedern zusätzlich zur ER-Vorlage folgende Unterlagen zur Verfügung: Planungsbericht der Kantonalen Arealbaukommission, Bericht zur kantonalen Vorprüfung und Bericht zur öffentlichen Mitwirkung.

Die Bau- und Planungskommission liess sich im Detail über die vorgesehene Neuüberbauung orientieren. Wir haben die Möglichkeit genutzt, auch den Planer und einen Vertreter der Investoren anzuhören. Insbesondere haben wir uns mit folgenden Details befasst:

a) Ist es tatsächlich unmöglich, einen Teil der Gewerbebauten zu erhalten?

Bei den alten Gewerbebauten der Hanro AG handelt es sich um ein wichtiges Zeugnis aus der Wirtschafts- und Industriegeschichte. Weil aber das Rad der Zeit nicht zurückgedreht werden kann, hat sich die Kommission davon überzeugen lassen, dass ein Abriss der bestehenden Gebäude und eine Umnutzung in Wohnbauten die sinnvollste Lösung darstellt. Die Hauptgründe für das Scheitern liegt in den gesetzlichen Auflagen des Brandschutzes, der Grundstückszuteilung (Zufahrten) und in den arbeitsrechtlichen Auflagen.

b) Städtebauliche Aspekte

Die Architektur überzeugt. Hier kann qualitativ hochwertiger Lebensraum realisiert werden, was sich auch in ökonomischer Hinsicht positiv auf das Projekt auswirken wird.

c) Uferschutzzone

Die Festlegung der Uferschutzzone/Überschwemmungsgebiet im sensiblen Uferbereich der Frenke wird begrüsst. Die geplante Überschwemmungsfläche ist eine grosse Bereicherung für die Ökologie und für die Erholungsnutzung.

d) Quartierplan-Reglement

Bei der Beratung dieses Reglements hat sich die Kommission vertieft mit § 9, Abs. 2 (Wärmeerzeugung/Energiekonzept) befasst. Im Hinblick auf die Energie-Stadt Liestal beantragen wir, diesen Paragraphen wie folgt zu ergänzen: „Der Minergie-Standard oder ähnliche Energiebewirtschaftung ist anzustreben.“ (siehe Antrag 4.2 des Kommissionsberichtes). Die Formulierung wird bewusst als „Kann-Bestimmung“ gewählt, weil der Investor bei diesem Vorhaben nicht allzu sehr eingeschränkt werden soll. Ein Antrag, diese Forderung als Muss-Formulierung aufzunehmen, wurde mit 4 zu 3 Stimmen abgelehnt.

Zusammenfassung

Im Gegensatz zu andern – in letzter Zeit vom Einwohnerrat beschlossenen Quartierplanungen – ist im vorliegenden Fall der Investor vorhanden, welcher bereit ist, so rasch als möglich sein Vorhaben zu realisieren. Insgesamt wird ein Bauvolumen von rund 100 Mio. Franken ausgelöst.

4. Anträge der BPK

- 4.1 Die Quartierplanvorschriften „Hanro-Park“ 2007, bestehend aus
- a) Quartierplan-Reglement (mit Änderung unter Antrag 4.2)
 - b) Teil-Pläne
 - Nr. 1, Bebauung, Aussenraum und Etappierung
 - Nr. 2, Erschliessung, Ver- und Entsorgung
 - Nr. 3, Gebäude- und Terrainprofile, Schnittewerden beschlossen.
- 4.2 § 9, Abs. 2, wird wie folgt ergänzt: „Der Minergie-Standard oder ähnliche Energiebewirtschaftung ist anzustreben.“

Hanspeter Meyer
Präsident der BPK
28. Januar 2008