



Stadt Liestal

Einwohnerrat
BPK Bau- und Planungskommission

2021-63a

Quartierplanung «Ziegelhof II» – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Die Vorlage «Quartierplanung Ziegelhof II» wird am 25. August 2021 vom Einwohnerrat einstimmig zur Vorberatung an die BPK überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Die Vorlage wurde der BPK durch eine Delegation der Projektverfasser detailliert vorgestellt. Sie wurde an 3 weiteren Sitzungen von der Kommission beraten.

3. Beratung der BPK

Die Projektverfasser möchten das Ziegelhofareal weiterentwickeln, das sich an einer interessanten Lage nahe beim Stadtzentrum und beim Bahnhof befindet. Die bestehenden Bauten sollen möglichst erhalten bleiben und mit Neubauten, die sich harmonisch einfügen, für unterschiedliche Nutzungen ergänzt werden. Die Entwicklung und die zukünftige Nutzung wurden in einem interaktiven Prozess erarbeitet. Die Quartierplanung schafft die Rechtsgrundlage für die Bauvorhaben.

Gemäss den Angaben der Vertreter der Bauherrschaft ist die Schadstoffsanierung weitgehend erfolgt. Mit jedem Projekt wird die Umsetzung von Massnahmen geprüft und etappenweise umgesetzt. In der Abfällhalle werden bereits bessere Werte erzielt, als minimal vorgeschrieben sind. Das Dach wurde isoliert und die Scheiben wurden ersetzt. Die Fassaden werden je nach Projektfortschritt, Schritt um Schritt saniert.

Die bisherigen Baubewilligungen wurden provisorisch erteilt. Die Mietverträge sind befristet, bis die Baubewilligung abläuft. Zum Teil sind es aber auch Zwischennutzungen, die nicht auf Dauer bestehen bleiben werden.

Die Zielnutzung der bestehenden und der neuen Bauten ist eine gemischte Nutzung aus Büronutzung, öffentliche Nutzung zur Belebung des Strassenraums, Gewerbe, Dienstleistung sowie Wohnen, insbesondere genossenschaftliches Wohnen, Studentenwohnungen, Clusterwohnungen, Loftwohnungen, Liebhaberwohnungen, etc. Die heutigen Nutzungen bzw. Zwischennutzungen im Ziegelhofareal sollen weitergeführt und mit dem QP auf eine rechtlich langfristig abgesicherte Basis gestellt werden.

Bezüglich der Aussenraumgestaltung ist klar, dass es kaum Grünflächen und Aussenräume gibt, die sich gestalten lassen. Das Begrünen der Dachflächen ist im Reglement gefordert. Die Gestaltung der Meyer-Wiggli-Strasse soll mit der Stadt geplant und ausgeführt werden.

Der Anteil des Zeughausplatzes, welcher der CoOpera Immobilien AG gehört, wird an die Stadt abgetreten. Die Stadt wird dann im Rahmen der Gesamtgestaltung des Zeughausplatzes für die Gestaltung zuständig sein.

Die wichtigste Erschliessung und Verbindung zum Stedtli wird in Zukunft die Meyer-Wiggli-Strasse über den Rumpel sein. Deshalb sollen im Erdgeschoss der bestehenden Bauten auch publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Bereits heute ist die Meyer-Wiggli-Strasse abends dank den neuen Nutzungen etwas belebter.

Die Verbesserung der Durchwegung des Ziegelhofareals ist der Kommission ein wichtiges Anliegen. Die Bauherrenvertreter bestätigen, dass neue Zugänge geplant werden. Vorbild seien die diversen bestehenden Durchgänge ins Stedtli. Neben der bestehenden Treppe solle eine interne, vertikale Verbindung mit einem Lift entstehen. Die Meyer-Wiggli-Strasse werde mittels Ansiedlung von Gewerbe und Ladenlokalen als Flaniermeile Richtung Stedtli aufgewertet. Der heutige Eingang beim Zeughausplatz soll geöffnet werden und zu einer Art Eingangshalle mit öffentlichem Lift und Treppe gestaltet werden. Der Eingang zum Zwickelkeller werde - wenn möglich - vergrössert und zu einem öffentlichen Gebäudeteil und zum Lift führen. Neben dem Neubau an der Lindenstrasse führt eine Treppe in den Innenhof. Der Lift wird behindertengerecht gebaut und auch Kinderwagen können transportiert werden.

Die Parkplätze auf der Meyer-Wiggli-Strasse entfallen; diese sind neu im geplanten Parkhaus vorgesehen. Es wird aus der Kommission angeregt, bezüglich allenfalls fehlender Parkmöglichkeiten, mit den benachbarten Investoren benachbarter Quartierplanungen Kontakt aufzunehmen, um Lösungen zu optimieren.

Die «Verkehrsberuhigung» der Meyer-Wiggli-Strasse und ihre Aufwertung für die Fussgänger und Fussgängerinnen ist eines der Elemente im Konzept in Bezug auf die Verbindung der Neubaugebiete Zentrum Nord ins Stedtli. Die Zufahrt zum Stedtli über die Büchelstrasse und den Rumpel bleibt, zumindest in einer ersten Phase bestehen. Geplant ist ausserdem die Einbahnrichtung im unteren Teil der Büchelstrasse umzukehren, so dass die Zufahrt ins Stedtli auch von der Gerberstrasse her gewährleistet werden kann. Sofern in Zukunft von der Rosenstrasse her ein Linksabbieger in die Büchelstrasse eingerichtet werden kann, könnte der obere Teil der Büchelstrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt werden und nur noch ein Zubringerdienst für die Läden und Anwohner erlaubt werden.

Die Mehrheit der Kommission begrüsst das „autofreie“ Wohnen. Damit dies auch funktioniert, braucht es aber wirklich gute, attraktive Veloabstellplätze.

Die Projektverfasser erläutern die geplanten Standorte der Veloparkplätze.

Folgende Zweirad-Abstellplätze sehen die Projektverfasser vor:

30 für Besucher (20 Meyer-Wiggli Strasse, 10 Zeughausplatz)

16 für Arbeitsplätze (5 Meyer Wiggli Strasse, 11 Einstellhalle)

109 für Wohnungen (20 im Hof, 24 Garage oder Lindenstrasse, 44 Einstellhalle, 21 Untergeschoss Alte Braui)

Nach Orten geordnet bedeutet dies:

100 in Garage, Einstellhalle oder im Untergeschoss

55 oberirdisch, gut einsehbar in Meyer Wiggli Strasse, im Hof oder Zeughausplatz

Die Veloparkplätze in der Einstellhalle würden sich voraussichtlich in der oberen Etage befinden, nahe der vertikalen Erschliessungen. Neben den geplanten Standorten könnten, falls nötig, im als Reserve ausgewiesenen Bereich weitere Veloabstell-Plätze errichtet werden. Die geplanten Veloabstellplätze seien gut über das Areal verteilt und würden die verschiedenen Bedürfnisse abdecken.

Im Reglement ist festgelegt, dass pro Wohneinheit 3 Veloabstellplätze bereitgestellt werden müssen. Sie müssen zum grossen Teil auch gedeckt sein.

In der Einstellhalle sind vor allem die gedeckten Veloplätze für die Wohnungen angedacht. Es wird versucht, die Veloabstellplätze für Wohnungen in der Nähe der Wohnungen zu platzieren. Wo genau diese sein werden und wie diese abgetrennt sind, ist noch nicht detailliert geplant, wird aber im Rahmen des Baugesuches beantwortet werden.

Insgesamt wirkten die Aussagen der Projektverfasser sehr vage. In der BPK wird auf die Empfehlung des ASTRA hingewiesen, dass die gedeckten Veloparkplätze nicht mehr als 30 Meter vom Eingang entfernt liegen dürfen.

In der Kommission ist die Mehrheit der Meinung, dass die Veloabstellplätze nahe bei den Haustüren zu platzieren seien, damit schwere Lasten nicht weit getragen werden müssen.

In der Kommission ist man sich einig, dass gerade im Zusammenhang mit dem autofreien Wohnen attraktive und gut erreichbare Veloabstellplätze erstellt werden müssen und deshalb hier Präzisierungen sowie klare Vorgaben nötig sind.

Deswegen werden unter §7 „Erschliessung und Parkierung“ folgende Änderungsanträge (*kursiv*) gestellt.

§ 7 Ziff. 7 «Bei Verwendung des Werts von 0.0 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen:

a. mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher;

b. *alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht ~~und abschliessbar~~*

§ 7 Ziff. 9 «Bei Verwendung des Werts von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen: *Alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht.*

Die Kommissionsmitglieder stimmen den beiden Änderungsanträgen zu **§ 7 Ziff. 7b**, sowie **§ 7 Ziff. 9** einstimmig zu:

Das Projekt und dessen Entwicklung sind aus Sicht der Kommission spannend, weil an einem zentralen Ort in Liestal neues entsteht und vorhandene Bausubstanz umgenutzt wird und erhalten bleibt.

Dies entspricht auch dem Nachhaltigkeitsgedanken. Alles, was nicht abgebrochen wird, muss nicht neu gebaut werden. Es werden weniger Ressourcen verbraucht und es wird weniger CO₂ erzeugt.

Die Kommission anerkennt die mit dem QP angestrebte Rechtssicherheit. Dies ist die wichtigste Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung und Verschönerung des Stadtbildes.

Auch ermöglicht er das langfristige Weiterbestehen der Zwischennutzungen im Areal, welche bereits heute das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Liestal bereichern.

4. Anträge zum Quartierplan-Reglement

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig **folgende Ergänzungen vorzunehmen:**

§ 7 Ziffer 7 und Ziffer 9 beinhalten folgende Korrekturen:

§ 7 Ziff. 7 «Bei Verwendung des Werts von 0.0 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen:

- a. mindestens 3.0 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher;
- b. **alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht und abschliessbar.**

§ 7 Ziff. 9 «Bei Verwendung des Werts von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung sind mindestens 2.5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen: **Alle Veloabstellplätze ebenerdig, beleuchtet und abschliessbar, mindestens 70% der erstellten Velo-Abstellplätze überdacht.**

5. Antrag der Kommission zur Vorlage des Stadtrates, Quartierplanung Ziegelhof II

Die BPK beantragt einstimmig dem Einwohnerrat die Quartierplanung Ziegelhof II bestehend aus:

- Quartierplanreglement vom 4. 8. 2021 inklusive Anpassungen gemäss **§ 7 Ziff. 7 und 9**
- Quartierplan, Situation und Schnitte 1:500 vom 4.8.2021
- Teilzonenplanung Zentrum Mutation, Situation 1:500 vom 4.8.2021

zu beschliessen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, im Januar 2022