



Quartierplan Gstadig - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Rechtliche Grundlagen

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

2. Beratung der BPK

2.1. Allgemeines

Die BPK berät die Vorlage an ihren Sitzungen vom 07. Januar 2013, 04. Februar 2013 und 25. Februar 2013. Anlässlich der ersten Sitzung stellt der zuständige Architekt (Herr Andri Seipel, Otto + Partner) das Projekt im Detail vor. Die BPK lässt sich dazu Fragen beantworten. An der zweiten und dritten Sitzung wird die Vorlage zusammen mit dem Stadtbauamt nochmals eingehend beraten, bevor schliesslich über die Anträge entschieden wird.

2.2. Ausführungen des Architekten

Zunächst zeigt Andri Seipel die Dimensionen des Projekts auf. Die De Dietrich AG beabsichtigt, die bestehenden, weitgehend ungenutzten und wenig wertschöpfenden Werkhallen an der Rosenstrasse abzubauen und durch zwei Baukörper zu ersetzen. Im nordöstlichen Teil der Parzelle ist die Produktion, im restlichen Bereich eine Mischnutzung (Wohnen im 1. und 2. OG, Verkauf/Gewerbe im EG) vorgesehen. Städtebaulich sollen die neuen Gebäude etwas von der Strasse weggerückt werden, wodurch ein grosszügiger, elf Meter breiter Vorplatz mit öffentlichem Charakter entsteht. Dieser wird mit einer Baumverpflanzung versehen.

Anschliessend stellt er sich den Fragen der BPK. Dabei führt er aus:

- dass sich das mit dem Projekt verbundene Investitionsvolumen auf rund 19 Millionen Franken inkl. MwSt. belaufe (Baukostenplan 1 – 5¹).

¹ Erläuterung: Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Arbeiten an Handwerker und die Bauabrechnung wird mit sog. „Baukostenplänen“ gearbeitet. Diese sind in neun Hauptgruppen unterteilt, die alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche abdecken. Die im Rahmen des QP Gstadig einschlägigen Hauptgruppen 1 – 5 betreffen: Vorbereitung, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten. Nicht erfasst ist demnach die Hauptgruppe 0 (Grundstück).

- dass die Verantwortlichen der Quartierplanung mit der Nachbarschaft in einem guten Dialog stünden. Die neue Nutzung führe zwar zu Mehrverkehr. Diesem könne aber insofern entgegengewirkt werden, als das Quartierplanareal im Einbahnsystem erschlossen werde (Uhrzeigersinn) und bei der Ausfahrt aus der Parkgarage des Neubaus ein Linksabbiegeverbot in die Sulzbergerstrasse vorgesehen sei. Dadurch würden die Fahrzeuge gezwungen, den kürzesten Weg direkt in die Rosenstrasse zu nehmen. Zudem bringe das Projekt auch Vorteile (weniger flächenintensive Baukörper, geringerer Schattenwurf). Dementsprechend seien im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung auch keinerlei Eingaben seitens der Nachbarschaft eingegangen.
- dass Wohnungen an einer solchen Lage durchaus gefragt sein dürften. Das Projekt schaffe einen städtischen Wohnraum mit eher kleinen, günstigen Wohnungen, welche sich auch für ein „Wohnen im Alter“ eignen würden. Ausserdem sei die architektonische Gestaltung auf die Situation abgestimmt (z. B. Schallschutzverglasung und nach oben offene Balkone).
- dass die Bauweise so geplant sei, dass auch eine Umnutzung grundsätzlich möglich wäre. So könnte man in der Produktionshalle z. B. auch Büroflächen generieren.

2.3. Beratungen der BPK

In genereller Hinsicht steht die BPK der Quartierplanung Gständig positiv gegenüber und begrüsst insbesondere die damit verbundenen Investitionen in Liestal. Durch das Projekt wird das zentral gelegene Gständigareal aufgewertet und ökonomisch besser genutzt. Ausserdem entspricht die Quartierplanung der raumplanerischen Grundbestrebung zur Verdichtung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung.

Im Rahmen der Detailberatung legt die BPK das Augenmerk zunächst auf den Veloverkehr. Für die Velofahrer stellt die dem kommunalen Radroutennetz angehörende Rosenstrasse eine wichtige Verkehrsachse dar. Um ihnen auf dieser Strecke ein zügiges Vorankommen zu ermöglichen und gleichzeitig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wünscht sich die BPK entlang der Rosenstrasse einen markierten Radweg. Da die Rosenstrasse Anfang 2014 eigentümersmässig an den Kanton übergeht und einer Erneuerung unterzogen wird, soll das Quartierplanprojekt in diesem Punkt in Koordination mit dem Strassenprojekt des Kantons erfolgen. Dabei sind insbesondere die engen Platzverhältnisse vor dem Gestadeckplatz zu berücksichtigen. In diesem Sinne stellt die BPK einstimmig den folgenden Zusatzantrag (nachfolgend 3.1.):

Auf der Freifläche entlang der Rosenstrasse ist von den Grundeigentümern Raum für einen markierten Radweg zur Verfügung zu stellen.

Sodann wird das mit der Quartierplanung verbundene Parkierungssystem genauer betrachtet. Das Reglement sieht auf dem Quartierplanareal maximal 140 Parkplätze vor, wobei diese vorwiegend in der Einstellhalle anzuordnen sind (vgl. § 7 QPR). In diesem Zusammenhang diskutiert die BPK die Einführung eines Liestaler Parkleitsystems, welches anzeigt, wieviele Parkplätze im welchem Parkhaus frei sind. Während

das Parkleitsystem von der Stadt gestellt werden müsste (Kostenpunkt: ca. 140'000 Franken), wäre es wünschenswert, die Parkhausbetreiber dazu einzuladen, die technische Infrastruktur für den Anschluss ans System vorzubereiten. In diesem Sinne stellt die BPK einstimmig den folgenden Zusatzantrag (nachfolgend 3.2.1.):

Die Bauherrschaft wird eingeladen, die baurechtlich überzähligen Parkplätze eines allfälligen Parkhauses technisch so auszustatten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden könnten.

Schliesslich wird festgestellt, dass das Quartierplan-Reglement unter Berücksichtigung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) resp. des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) ergänzt werden muss. In diesem Sinne stellt die BPK einstimmig den folgenden Zusatzantrag (nachfolgend 3.2.2.):

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (Verweis auf § 108 RBG und BehiG im Kommentar). Zusätzlich ist ein angemessener Teil der Wohnungen in den Obergeschossen hindernisfrei und rollstuhlgängig zu gestalten. Die restlichen Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu erstellen.

3. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

3.1. Den Quartierplan und das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen:

Auf der Freifläche entlang der Rosenstrasse ist von den Grundeigentümern Raum für einen markierten Radweg zur Verfügung zu stellen.

3.2. Das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen:

3.2.1 Die Bauherrschaft wird eingeladen, die baurechtlich überzähligen Parkplätze eines allfälligen Parkhauses technisch so auszustatten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden könnten.

3.2.2. Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (Verweis auf § 108 RBG und BehiG im Kommentar). Zusätzlich ist ein angemessener Teil der Wohnungen in den Obergeschossen hindernisfrei und rollstuhlgängig zu gestalten. Die restlichen Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu erstellen.

3.3. Den Quartierplan Gstadig, bestehend aus dem Situationsplan/Schnittplan 1:500 Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012 und dem Reglement Quartierplan Gstadig vom 15.10.2012, zu genehmigen.