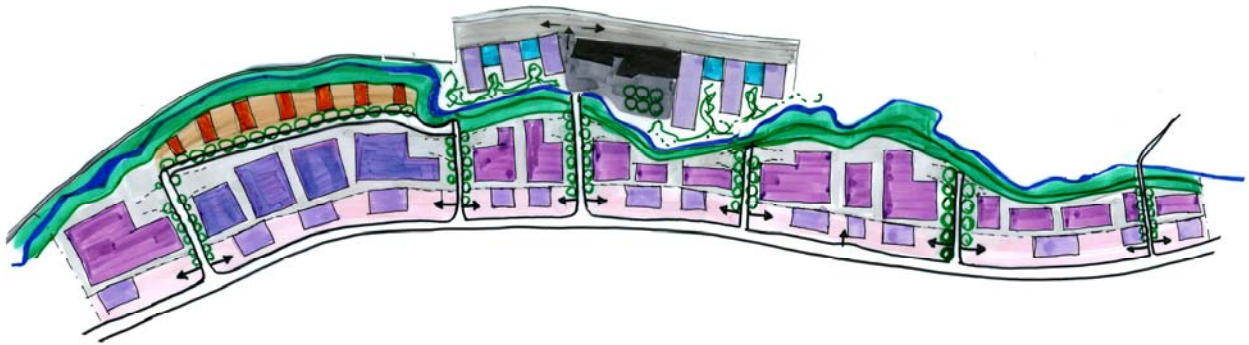


Stadt Liestal

Konzept zur Entwicklung des Arbeitsgebiets Oristal

Bericht vom 21. Februar 2011



Auftrag	Konzept Arbeitsgebiet Oristal
Auftraggeber	Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
Auftragnehmer	Planteam S AG; Sissacherstr. 22, 4460 Gelterkinden Tel. 061 985 44 22, gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/ SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH, Planer FSU
Mitarbeit	Julia Wienecke, dipl. Arch ETH, MSc International Planning UCL
Referenz	lis_Konzept_Arbeitsgebiet_Oristal_100112.doc

Inhalt

1	Ausgangslage	2
2	Entwicklungspotential	3
2.1	Generelle Entwicklungstendenzen	3
2.2	Die Qualitäten des Arbeitsplatzgebietes Oristal	3
3	Entwicklungskonzept Oristal	5
4	Die Elemente des Entwicklungskonzeptes	7
4.1	Hochhausbereich entlang der Oristalstrasse	7
4.2	Dichte Teppichbebauung	8
4.3	Wohn- oder Bürozeile	9
4.4	Flussraum	10
4.5	Erschliessungsachsen	10
4.6	Das Inselareal	11
5	Verträglichkeit „lauter“ und „leiser“ Betriebe	12
6	Weiteres Vorgehen	14
6.1	Das Interesse der heutigen Grundeigentümer	14
6.2	Das Interesse der Stadt Liestal	14
6.3	Planungsrechtliche Grundlagen	14

1 Ausgangslage

Vielfältige Nutzungen
und Baustrukturen

Das Arbeitsgebiet Oristal liegt gemäss Zonenplan der Stadt Liestal in der Gewerbezone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

Das Arbeitsgebiet Oristal weist sehr vielfältige Nutzungen und Baustrukturen auf. Nebst den „klassischen“ Gewerbe- und Industriebetrieben sind einerseits auch Dienstleistungsbetriebe, andererseits wieder offene Lagerplätze anzutreffen.

Die baulichen Strukturen sind aufgrund der unterschiedlichen betrieblichen Bedürfnisse zufällig entstanden und gewachsen. Die Erschliessung erfolgt ab der Oristalstrasse. Es gibt wenige gemeinsame Erschliessungen; die Betriebe sind meist individuell erschlossen.

Einige Areale sind unternutzt und haben ein erhebliches bauliches Entwicklungspotential. Grosse Flächen werden für eine offene Parkierung genutzt.

Zentrumsnahe Lage



Abb.1: Zonenplan Siedlung, Gemeinde Liestal: Überblick über die Lage der Gewerbezone Oristal

2 Entwicklungspotential

2.1 Generelle Entwicklungstendenzen

Heute sind generell zwei Entwicklungstendenzen erkennbar:

- Betriebe, die auf **Produktion oder Transporte/Umschlag** ausgerichtet sind, Betriebe mit hohen Emissionen, störenden Aktivitäten wie z.B. nachtaktive Betriebe, bevorzugen „isolierte“ Standorte ausserhalb der Siedlungsräume; sie meiden Wohngebiete.
- **Dienstleistungs- und Bürobetriebe** bevorzugen zentrale Lagen, suchen die Zentren und vermehrt beste öV-Lagen. Diese Betriebe bilden heute das grössere Wachstumspotential. Für diese Nutzungen sind zentrale, „saubere“ und ruhigere Standorte gefragt, Standorte, die gleichzeitig als Visitenkarte der Unternehmen dienen.

Die unterschiedlichen Anforderungen an den Standort eines Betriebs erfordern verschiedene, unterschiedliche Standorte für die künftige Entwicklung der Arbeitsplätze.

2.2 Die Qualitäten des Arbeitsplatzgebietes Oristal

Verkehrslage der Gewerbezone Oristal

- Bahnhof Liestal
- Zentrum / Altstadt
- MIV Oristalstrasse
- ÖV Buslinie
- Velo- und Fussweg
- PW, Schwerverkehr?



Abb.2: Ausschnitt aus den Zonenplan Siedlung, Gemeinde Liestal

Das Arbeitsgebiet Oristal kann durch seine Lage keinem der beiden obgenannten „Anforderungsprofile für die Arbeitsplatzentwicklung“ zugeordnet werden.

Dies wird auch der Grund sein, warum sich das Gebiet in der Vergangenheit auch sehr heterogen entwickelt hat und die ganze Palette an Betriebsformen aufweist.

Diese Heterogenität verhindert aber auch eine stärkere Entwicklung resp. intensivere Nutzung des Areals, weil sich beide Betriebsarten gegenseitig behindern:

- „Laute“ Betriebe fürchten Einschränkungen durch ruhigere Betriebe
- „Ruhige“ Betriebe fürchten die Immissionen der lauten Betriebe.

Diese Ausgangslage hemmt die Entwicklung des Arbeitsgebiets Oristal.

- Dank der Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof verfügt die Arbeitszone Oristal über eine gute Erreichbarkeit. Die Verbindung zum Bahnhof und zum Zentrum ist sowohl über den ÖV Buslinie als auch über einen Fussweg gewährleistet. Die Oristalstrasse stellt die Haupteerschliessung für den MIV und den Warentransport dar.

Für die künftige Entwicklung des Arbeitsgebiets im Oristal sollte diese Situation geklärt werden. Es ist eine Strategie zu entwickeln, die den ansässigen als auch potentiell interessierten Betrieben aufzeigt, in welche Richtung sich das Gebiet entwickeln soll resp. kann.

Nachfolgend werden die **Standortqualitäten des Oristals** analysiert:

- Die Anbindung ans übergeordnete Strassennetz führt durch die Stadt Liestal und ist für transport- oder verkehrsintensive Nutzungen nicht optimal.
- Die Bautiefen zwischen der Oristalstrasse und dem mäandrierenden Flusslauf sind begrenzt und erlauben – vor allem im westlichen Teil der Zone – keine grossflächigen Betriebsentwicklungen.
- Die zentrumsnäheren Areale liegen in „Sicht- und Hörweite“ umliegender Wohnquartiere.
- Die ökologischen Anforderungen im Uferbereich der Flusses schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Betriebsareale weiter ein.
- Die Distanz zum Bahnhof Liestal ist nicht optimal, aber trotzdem interessant und attraktiv. Die Anbindung an den Bahnhof kann durch einen Ausbau der Buslinie verbessert werden.
- Die Lage der Gewerbezone (angrenzend an bewaldeten Hügelzug) erlaubt die Realisierung höherer Bauten.

3 Entwicklungskonzept Oristal

Im Arbeitsgebiet Oristal sind vor allem **drei Zielsetzungen** zu beachten:

- Aufgrund der Nähe zu Bahnhof und Stadt ist eine höhere (dichtere) Bebauung für Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen.
- Ein angemessener Teil der Nutzungen muss für kleinere und mittlere gewerbliche Betriebe gesichert werden.
- Im Weiteren ist im Arbeitsgebiet Oristal eine hohe Nutzungsflexibilität zu wahren.

Aufgrund dieser Anforderungen wird ein **räumliches Entwicklungskonzept mit folgenden Elementen** entworfen (siehe Beschrieb der Teilelemente auf den nachfolgenden Seiten):

- Erste Bautiefe entlang der Oristalstrasse: Möglichkeit (kein Zwang) zur **Realisierung von höheren Bauten** (Büro- und Dienstleistungsfirmen) mit hohen Anforderungen an die Gestaltung der Umgebung.
- Dichtere „**Teppichstruktur**“ ab zweiter Bautiefe zur individuellen Bebauung nach Bedarf und Vorstellung der Betriebe; auch Raum **für kleinere und mittlere gewerbliche Betriebe**.
- Ökologische **Aufwertung des Flussraums**, auch Naherholungsraum für die Mitarbeitenden der Betriebe (attraktives Arbeitsumfeld).
- Im zentrumsnahen Bereich: Aufwertung des bachnahen Areals mit einer **Wohn- oder Bürozeile** (mit dem Grünraum „verzahnter“ Übergang zu den Wohnzonen mit einer sehr ruhigen Nutzung).
- Im Rahmen eines Gesamtkonzepts soll das „**Inselareal**“ baulich erneuert werden. Ziel ist die Freihaltung des Flussufers und eine bauliche Konzentration im übrigen Arealbereich.
- Im Interesse einer ökonomischeren Erschliessung sollen für benachbarte Betriebe **gemeinsame Erschliessungsachsen** geschaffen werden.

(Entwicklungskonzept: siehe nachfolgende Seite)

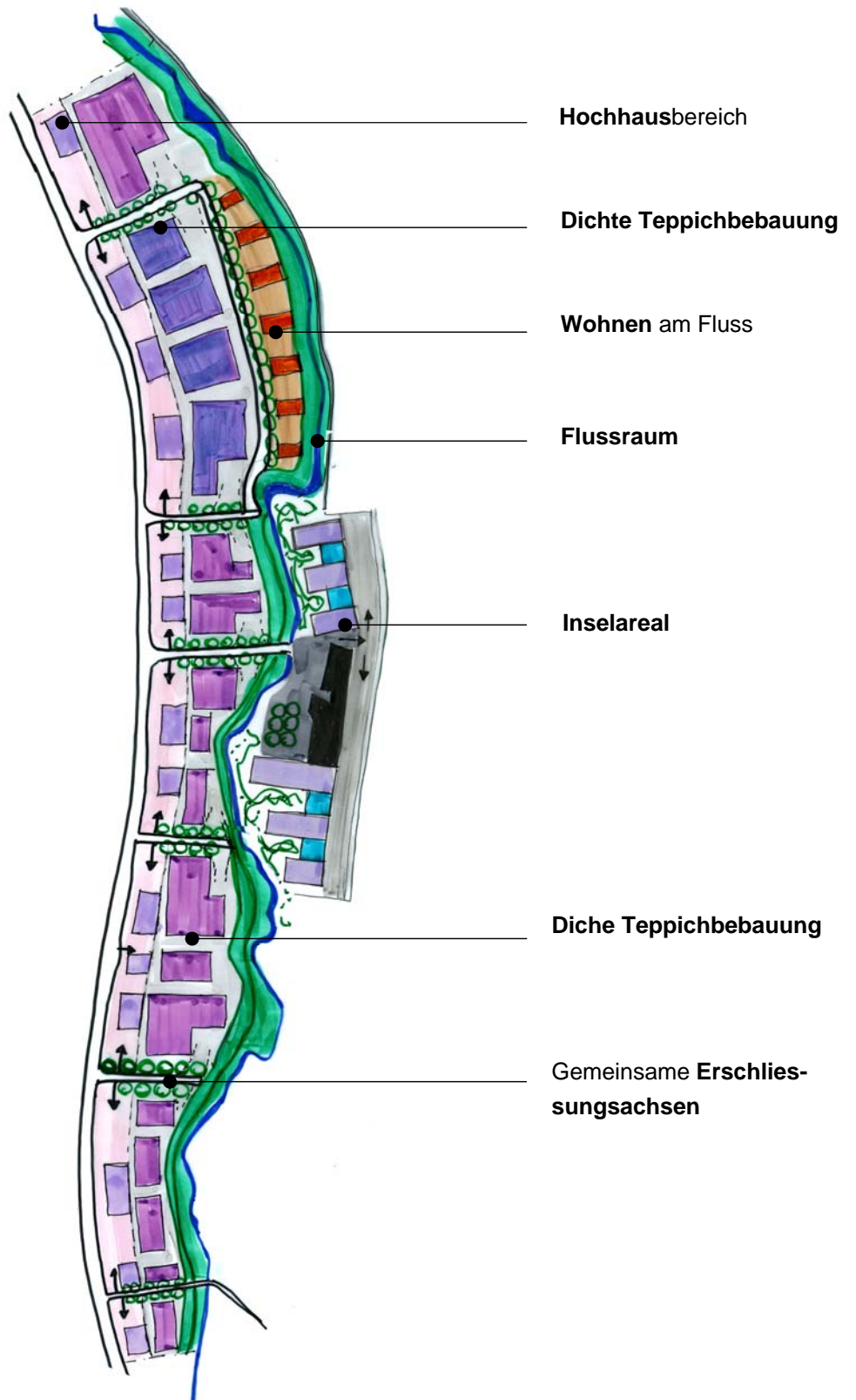


Abb. 3: Konzeptskizze Arbeitsgebiet Oristal

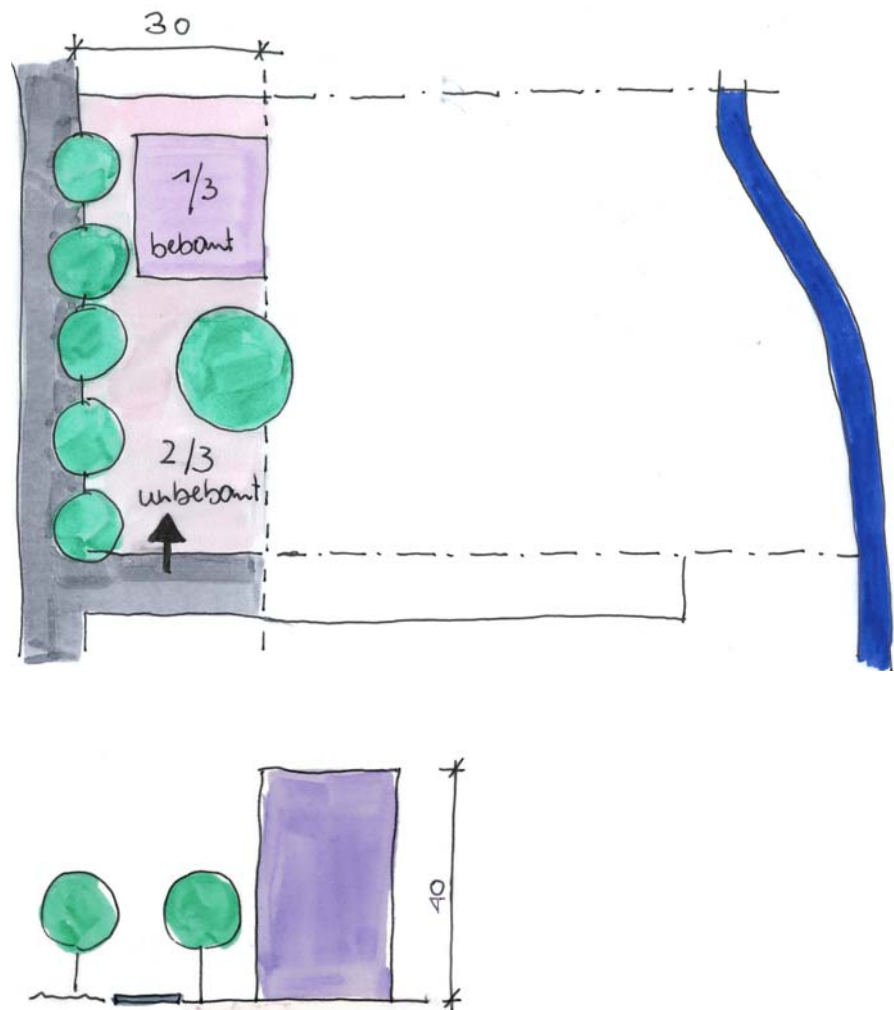
4 Die Elemente des Entwicklungskonzeptes

4.1 Hochhausbereich entlang der Oristalstrasse

Bürohochhäuser entsprechen einem vermehrten Bedürfnis der Arbeitsplatzentwicklung. In der Stadt Liestal werden Wohn-Hochhäuser in Bahnhofnähe diskutiert.

Entlang der Oristalstrasse lassen sich Hochhäuser räumlich und städtebaulich sehr gut vertreten. Entlang des bewaldeten Hanges treten sie räumlich wenig exponiert in Erscheinung.

Mit Hochhausbauten parallel zur Oristalstrasse wird eine punktuelle Verdichtung des Arbeitsplatzgebietes erreicht. Hochhäuser benötigen einen grösseren Grün- und Freiraum, der für einen attraktiven Zugangsbereich für die Betriebe und für eine hochwertige Aussenraumgestaltung entlang der Oristalstrasse sorgt. Das Konzept schafft die Möglichkeit zur Erstellung von Hochhäusern, jedoch **keinen Zwang**.



Es besteht keine Pflicht, sondern das Recht, ein Hochhaus zu erstellen. Das Hochhaus eignet sich im Besonderen für Büros, Verwaltung und Dienstleistungen. Die maximale Höhe der Bauten kann 40 m betragen.

Damit der räumlichen Bezug der bis zu zehngeschossigen Hochhäuser zum Strassenraum klar definiert ist, wird die Tiefe des Hochhausbereichs auf 30 m begrenzt. Zugunsten einer grosszügigen Aussenraumgestaltung (inklusive Parkierung) wird die bebaubare Fläche auf einen Drittel begrenzt.

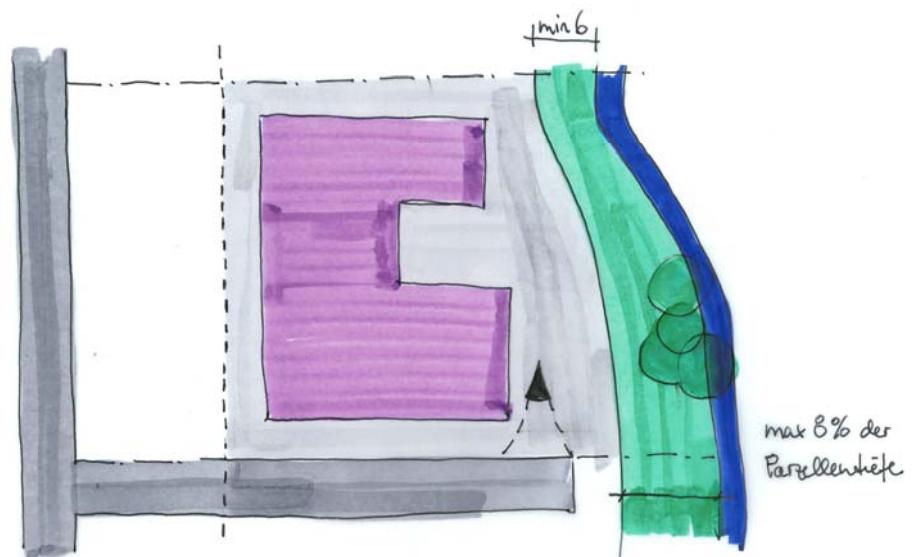
Die rhythmische Aneinanderreihung der Hochhausbauten schafft einen attraktiven Strassenraum und erhöht die Standortqualität für Büro- und Dienstleistungsnutzungen an diesem Ort. Die Nähe des Bahnhofs rechtfertigt die höhere Arbeitsplatzdichte.

4.2 Dichte Teppichbebauung

Hinter dem Hochhausgürtel schliesst der Bereich für eine stark verdichtete Baustruktur an. Die Gebäudehöhe soll auf die Höhe von 18 - 20 m begrenzt bleiben, was trotzdem eine sehr hohe Baudichte ermöglicht.

Heutigen Betrieben bleiben Nutzungen und Bestand gewährleistet. Die vorgegebene Bebauungsstruktur ermöglicht eine schrittweise, parzellenbezogene Entwicklung des Arbeitsgebiets über eine längere Zeit. Die Eigentümer bestimmen das Erweiterungs- bzw. Verdichtungspotential im Rahmen der Zonenvorschriften und der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss ihrer Bedürfnisse.

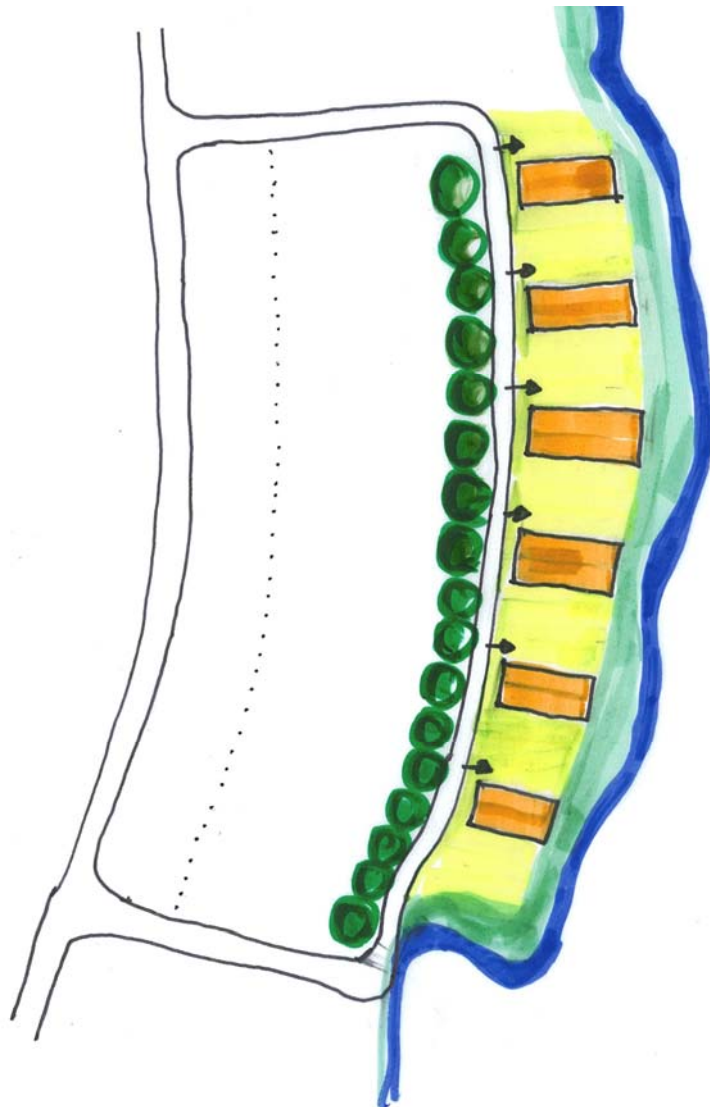
Zu prüfen ist, ob und mit welchen geeigneten und angemessenen Mitteln Raum für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geschaffen werden soll.



4.3 Wohn- oder Bürozeile

Im zentrumsnahen Teil des Arbeitsgebiets ist das Tal weiter geöffnet und die Parzellentiefe dementsprechend tiefer. In Kombination mit dem zurückspringenden Flusslauf, welcher einen grosszügigen Grünraum bildet, weist diese Parzellentiefe das Potential auf, eine Wohnbebauung entlang des Flusses anzugliedern. Mit dieser Überbauung wird auch die gegenüberliegende Wohnsiedlung berücksichtigt; der Flussraum wird zum attraktiven Erholungs- und Parkraum der angrenzenden Wohnungen.

Mit einer zum Tal und zum Flussraum quer stehenden Wohnzeilenstruktur wird eine attraktive Wohnlage mit Ost-West Ausrichtung gestaltet. Eine dichte Bepflanzung entlang der Strasse auf Seiten der Gewerbebauten gewährleistet eine optische und räumliche Trennung zwischen dem Wohn- und Arbeitsbereich.



4.4 Flussraum

Die bauliche Verdichtung und Aufwertung der Areale erfordert auf der anderen Seite eine Aufwertung des Flussraumes (ökologischer Ausgleich). Um einen grosszügigeren, privat und öffentlich genutzten Natur- und Naherholungsraum entlang des Flusses zu gestalten, wird der Mindestabstand zum Fluss erweitert. Die Baulinie zeichnet den mäandrierenden Flusslauf nach. Die Breite des erweiterten Grünstreifens bemisst sich aus der jeweiligen Parzellentiefe (ca. 8% der Grundstücktiefe), der Mindestabstand beträgt jedoch 6m.

Der aus dem Stadtzentrum kommende öffentliche Fussweg wird dem Flusslauf folgend weiter durch das Arbeitsgebiet geführt. Der Ausbau eines parallel laufenden Velowegs verbessert die Erreichbarkeit der Betriebe und vergrössert den Naherholungswert für die Bevölkerung.

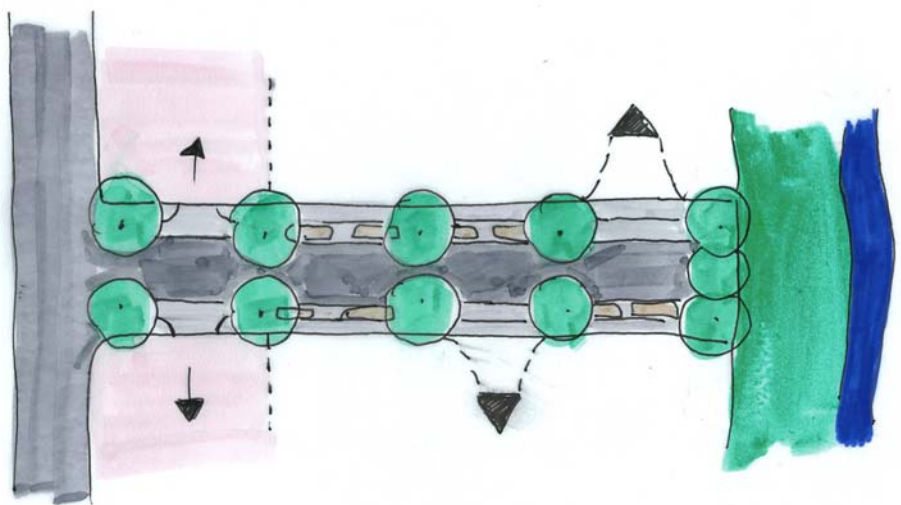
Rückwärtig an die Betriebe grenzend stellt dieser Naturraum gleichzeitig einen attraktiven Pausenraum für Arbeitnehmende dar und erhöht die Standortqualität der Betriebe.

4.5 Erschliessungsachsen

Die Erschliessung der Areale erfolgt über Stichstrassen, die als Alleen gestaltet werden.

Der Erschliessungsraum wird grosszügig bemessen, damit beidseitig eine Besucher- Parkierung und ein Fussweg angeordnet werden kann.

Der Achsabstand der Bäume ermöglicht eine flexible Zufahrt sowohl für PKWs in den Hochhausbereich entlang der Oristalstrasse als auch für LKW in die dichtere Teppichbebauung im hinteren Bereich der Parzelle.



4.6 Das Inselareal

In der Mitte des Arbeitsgebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Flusslaufes ein weiteres Entwicklungsareal. Räumlich sowohl durch den Fluss als auch durch den steil ansteigenden Berghang begrenzt, bietet dieser Annex ein spezifisches Bebauungspotential.

Erneuerung und Verdichtung dieses Areals soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans (Quartierplan) soll eine etappenweise Erneuerung des Areals sichergestellt werden. Das Konzept könnte folgende Inhalte aufweisen:

Die Erschliessung des Areals erfolgt über eine Stichstrasse, welche in die Mitte des Areals führt. In der Mitte des Areals wird ein zentraler Platz geschaffen, von dem aus die bestehenden Gebäude (Kinderspital und Parkgarage) erschlossen werden. Besucherparkplätze sind in die Platzgestaltung einzubinden.

Die Erschliessung der neuen Bauten erfolgt über eine rückwärtig liegende Strasse, die parallel zum Hang am Waldrand entlang verläuft.

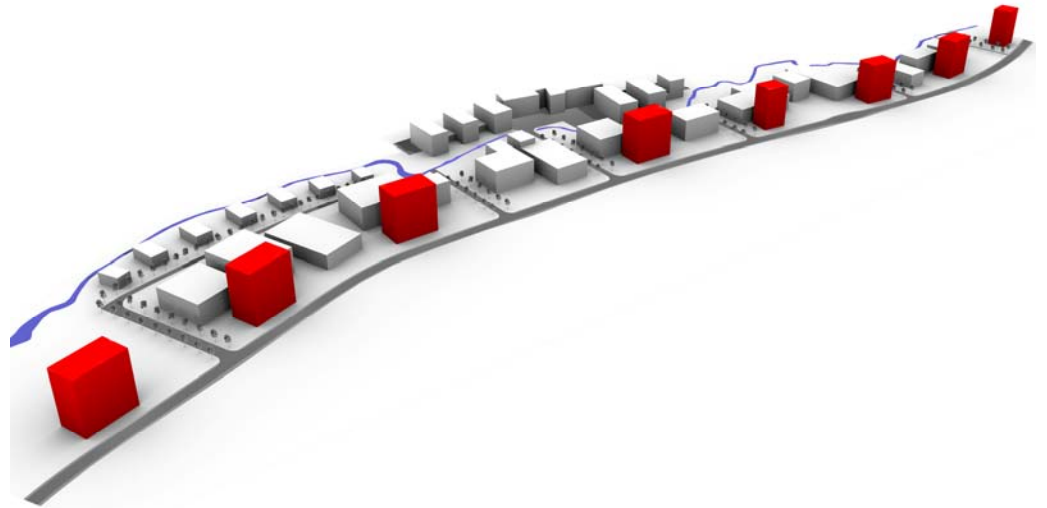


Im vorgeschlagenen Baukonzept werden die beiden bestehenden Gebäude in der Mitte des Areals seitlich durch Neubaukomplexe erweitert: Sie umfassen je einen 2-geschossigen Längsbau und 4 -5-geschossigen Querbauten. Dieses Konzept ermöglicht eine grosse Bebauungsdichte von ca. 19600qm BGF.

Die Querbauten öffnen zum Grünraum am Fluss hofartige halbprivate Aussenräume. Für das Erdgeschoss wird eine Geschosshöhe von 5 m für gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen; die übrigen Geschosse eignen sich für Büros und Dienstleistungen.

Die besondere Lage des Inselareals am Fluss eignet sich auch für eine arealübergreifende Gemeinschaftsnutzung wie z.B. Restaurant /Mensa.





5 Verträglichkeit „lauter“ und „leiser“ Betriebe

Bereits heute sind im Areal Oristal laute und leise Betriebe gemischt. Mit dem vorgeschlagenen Entwicklungskonzept sollen eher die leiseren Betriebe, resp. Betriebe, die sich mit leisen Betrieben vertragen, gefördert werden.

Für bestehende laute Betriebe stellt sich die Frage der planungs- resp. umweltrechtlichen Sicherheit während einer längeren Übergangszeit.

Vertragen sich die heutigen Betriebe mit einer Entwicklung, wie sie aufgezeigt wird und gefördert werden soll?

Auf den Parzellen Nr. 639, 640, 641 (unter der Hochspannungsleitung) soll ein Gewerbe- oder Bürobau erstellt werden. Wie verträgt sich dieser Neubau mit dem angrenzenden Betrieb der Firma Wirz (Wirz Rudolf Strassen- und Tiefbau AG, Böhi + Wirz AG)?

Auf dem Areal der Firma Wirz wurde der effektive Lärm gemessen und mit dem zulässigen Lärm-Grenzwert in der bestehenden Gewerbezone und der geltenden Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III verglichen. Bei den Messungen wurde auch der Strassenlärm berücksichtigt.

Das **Ergebnis des beiliegenden Lärmgutachtens** kommt zu folgendem Schluss:

- Die Aktivitäten der Wirz AG sind zonenkonform, vertragen aber – ohne Umweltverträglichkeitsprüfung - keine weitere Steigerung der Lärmemissionen mehr.
- Diese Feststellung ist nicht abhängig von der Realisierung eines Gewerbe- oder Bürobau in der Nachbarschaft, sondern rein aus den Zonenbestimmungen (im Oristal gilt die Gewerbezone mit tieferer Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III und nicht eine Industriezone mit ES IV). Die Grenzen der lärmigen Aktivitäten des Betriebs der Wirz AG sind durch die geltende Zone gegeben und nicht durch allfällige Bürobauten in der Nachbarschaft.
- Weil die Aktivitäten des Betriebs der Wirz AG aber zonenkonform sind, gilt auch der Umkehrschluss, dass ihm durch den Bau von Büro- und Gewerbebauten in seiner Umgebung keine existenzielle Gefahr droht.

Fazit

Eine stärkere Entwicklung des Arbeitsgebiets Oristal in Richtung Büro- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet in der Übergangszeit dieser Entwicklung die bestehenden „lauteren“ Betriebe nicht. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich das Gebiet ausschliesslich in diese Richtung entwickeln.

6 Weiteres Vorgehen

6.1 Das Interesse der heutigen Grundeigentümer

Das Interesse an einer Neuorientierung der Entwicklung im Arbeitsgebiet Oristal ist sehr unterschiedlich.

- **Inhaber mit Betriebsbauten, die in neuerer Zeit erstellt oder ausgebaut wurden:** Sie benötigen weder eine höhere Baudichte noch sind sie an einer möglichst lukrativen Veräusserung des Areals interessiert. Sie benötigen das Konzept nicht, werden sich aber auch nicht gegen die Umsetzung des Konzepts zur Wehr setzen. Sie engagierten sich während der Planungszeit nicht.
- **Inhaber von unternutzten Arealen, veralteten Gebäulichkeiten oder Inhaber von Betrieben, die eine Schliessung oder Verlegung des Betriebs prüfen:** Sie sind an der Neuausrichtung der Entwicklung im Oristal interessiert und engagierten sich während der Planungszeit aktiv.

6.2 Das Interesse der Stadt Liestal

Das vorgeschlagene Konzept eröffnet neue Perspektiven, ohne dass die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gefährdet oder in Frage gestellt werden.

Aufgrund der heutigen Anforderungen an die Entwicklung der Arbeitsplätze ist eine Öffnung der Zonenvorschriften im Oristal im Sinne des aufgezeigten Konzepts zweckmässig.

6.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Eine Umsetzung des Konzepts erfordert folgende Planungsgrundlagen:

- Die **Gewerbezone** mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III ist nach wie vor richtig. Eine Änderung der Zone ist nicht erforderlich.
- Die **Zonenvorschriften** müssen angepasst werden. Es sind insbesondere die Voraussetzungen für die Erstellung von **Hochhäusern** zu schaffen und es ist sicherzustellen, dass bei baulichen Massnahmen die Ziele der **ökologischen Aufwertung entlang der Flusssufer** umgesetzt werden.
- Zu prüfen ist, ob im Rahmen der Zonenvorschriften (Anreiz) oder mit anderen geeigneten Mitteln die Schaffung von **Raum für kleinere und mittlere gewerbliche Betriebe** gefördert oder unterstützt werden könnte.
- Die Ansiedlung einer **Wohnzeile** entlang des Flusses auf der Parzelle 604 ist näher zu prüfen; dafür wäre eine Zonenänderung erforderlich.
- Für die Entwicklung der „**Insel**“ ist ein Quartierplan erforderlich. Die Stadt müsste für die Bearbeitung dieses QP die Koordination und Federführung übernehmen.