



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2015/184a

Quartierplanvorschriften Obere Brunnmatt - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

A. Grundlage

Das Büro überweist die Vorlage an die Bau- und Planungskommission (BPK).

B. Beratungen der BPK

1. Vorbemerkung

Die BPK setzt sich an ihrer Sitzung vom 20. Mai 2015 mit den Quartierplanvorschriften Obere Brunnmatt auseinander. Neben Stadtrat Franz Kaufmann und Heinz Plattner von der Stadtverwaltung begrüsst die Kommission die Herren Gerhard Läuchli (Paul Schwob Stiftung und Priora AG), Markus Ruggli (Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG) und Andri Seipel (Otto und Partner AG). Gemeinsam stehen sie der BPK Rede und Antwort.

2. Schwerpunkte

a) Projekt

Die BPK lässt sich aufzeigen, dass auf dem im Eigentum der Bürgergemeinde Liestal stehenden Areal zwischen der Arisdörfer- und der Heidenlochstrasse eine dreigeschossige Überbauung mit 18 Alters-Mietwohnungen entstehen soll (Wohnungsvergabe: Liestaler haben Priorität, Zielgruppe ist 65+). Zwischen den beiden Gebäuden ist eine gemeinschaftliche Freifläche zum Verweilen und Spielen vorgesehen. Dieser Platz steht nach Angabe der Investorin nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung, sondern auch Besucherinnen und Besuchern sowie Kindern zur Verfügung. Entlang der westlichen Parzellengrenze soll ein öffentlicher hindernisfreier Fussweg erstellt werden, von welchem aus die Durchgängigkeit zum angrenzenden Spielplatz sichergestellt ist. Als Investorin und Baurechtsnehmerin tritt die Liestaler Paul Schwob Stiftung auf, deren Ziel die Förderung des Wohnens im Alter im oberen Teil des Kantons Basel-Landschaft ist. Das Investitionsvolumen liegt bei rund

CHF 8 Millionen (exklusive Land). Der Quartierplan beachtet grundsätzlich die Regelbauweise, sieht aber eine um 7% höhere Ausnützungsziffer vor (Regelbauweise WG3: 80%, QP Obere Brunnmatt: 87%). Falls unerwartete Verzögerungen ausbleiben, können die Wohnungen im Frühjahr 2017 bezogen werden.

Das Projekt stösst in der BPK einhellig auf sehr grossen Anklang. Die Überbauung fügt sich städtebaulich bestens ins Quartier ein, wirkt ausgewogen und fängt Liestals Bedürfnis auf, älteren Menschen Wohnraum zu bieten. Und dies nicht irgendwo abseits, sondern an attraktiver Lage, in unmittelbarer Nähe des Pflegeheims Brunnmatt und vom ÖV gut erschlossen. Die Mietzinse erscheinen moderat (18 Wohnungen von 60, 85 und 110 m² bei einem Quadratmeterpreis von CHF 220.00/240.00). Die Nachfrage nach den Wohnungen ist bereits heute sehr hoch. Eingedenk dieser vielversprechenden Ausgangslage fallen die Voten in der BPK durchwegs positiv aus. Die Meinung der BPK wird von einem Kommissionsmitglied wie folgt auf den Punkt gebracht: *„Das ist etwas von Liestal für Liestal; genau das, was wir alle wollen.“*

b) Inputs der Kommission

Auf der Arisdörfer- und der Heidenlochstrasse verlaufen kantonale Radrouten. In der neuen Überbauung sind 44 unterirdische Parkplätze in einer Einstellhalle vorgesehen. Die BPK macht die Bauherrschaft darauf aufmerksam, dass die Ausfahrt der Einstellhalle so ausgestaltet werden muss, dass die Radfahrerinnen und -fahrer nicht gefährdet werden. Der Bedeutung des Velowegs soll gestalterisch Rechnung getragen werden. Die Vertreter des Bauvorhabens nehmen das Anliegen dankend auf.

Dem Quartierplan-Reglement ist sodann zu entnehmen, dass die Neubauten im Minergie Standard (oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard) zu erstellen sind und dass für die Energieversorgung folgende Prioritäten gelten: *„1. Einsatz erneuerbarer Energien, 2. Anschluss ans Fernwärmenetz, 3. Anschluss ans Gasnetz.“* Die BPK weist auf die vorrangige Bedeutung von erneuerbaren Energien hin und bittet die Bauherrschaft darum, die geplante Energieversorgung näher zu erläutern. Zu ihrer Zufriedenheit wird der Kommission aufgezeigt, dass die Heizung via Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung via Solarenergie erfolgen soll.

Unter § 5 Absatz 6 des Quartierplan-Reglements findet sich schliesslich die folgende Formulierung: *„Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenem Terrain, darf im Baubereich A maximal 2.00m und im Baubereich B talseits maximal 3.00m und bergseits maximal 1.50m in Erscheinung treten.“* Der BPK scheint der Einschubsatz *„gemessen ab dem ursprünglich gewachsenem Terrain“* unnötig. Das Volumen des vorgesehenen Baus ist festgelegt, das Projekt ist städtebaulich genügend definiert. Um unnötige Diskussionen zur Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten zu vermeiden, beantragt die BPK (nach Absprache mit den Vertretern des Bauvorhabens, der Stadtverwaltung und dem Stadtrat) dem Rat **einstimmig**, § 5 Absatz 6 des Quartierplan-Reglements Obere Brunnmatt wie folgt abzuän-

dern: „Die Sockelgeschosshöhe darf im Baubereich A maximal 2.00m und im Baubereich B talseits maximal 3.00m und bergseits maximal 1.50m in Erscheinung treten.“

Weitere Fragen stellen sich aus Sicht der BPK angesichts des überzeugenden Projekts nicht.

C. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat **einstimmig**,

1. § 5 Absatz 6 des Quartierplan-Reglements Obere Brunnmatt wie folgt abzuändern: „Die Sockelgeschosshöhe darf im Baubereich A maximal 2.00m und im Baubereich B talseits maximal 3.00m und bergseits maximal 1.50m in Erscheinung treten.“
2. im Übrigen die Quartierplanvorschriften Obere Brunnmatt, bestehend aus QP Obere Brunnmatt, Quartierplanreglement vom 20.03.2015, und QP Obere Brunnmatt, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.03.2015, zu beschliessen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, den 2. Juni 2015