



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2015/222a

Quartierplanung Rebgarten: Mutation und Kredit für Kostenbeteiligung an öffentliche Parkplätze - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

An der Ratssitzung vom 9. Dezember 2015 wurde die Vorlage Nr. 2015/222 zur Vorberatung an die BPK überwiesen. Jene Fraktionen, welche sich zum Geschäft äusserten, baten die Kommission, das Hauptaugenmerk in ihrer Beratung auf die Frage der Kostenbeteiligung der Stadt Liestal an den neuen Einstellhallenplätzen im Parkhaus Rebgarten zu legen (vgl. S. 935 des Protokolls zur Einwohnerratssitzung vom 9. Dezember 2015). Wie aus dem vorliegenden BPK-Bericht ersichtlich wird, ist die Kommission diesem Ersuchen nachgekommen.

2. Sitzungsablauf

Die BPK lässt sich die Vorlage im Sinne einer Vorabinformation am 1. Dezember 2015 von den Projektverantwortlichen (Rolf Bühler, Mettler2Invest AG, Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer GmbH, und Andri Seipel, Otto + Partner AG) vorstellen. In der Folge berät die Kommission am 14. Dezember 2015 über das Geschäft, um es dann am 4. Januar 2015 zuhanden des Einwohnerrats zu verabschieden. Von Seiten der Stadt sind jeweils Stadtrat Franz Kaufmann, Thomas Noack (Bereichsleiter Stadtbauamt) und Heinz Plattner (Abteilungsleiter Planung) anwesend.

3. Raumplanerische Mutation (vgl. Antrag 1 des Stadtrats)

Was die raumplanerische Komponente des Geschäfts angeht, lässt sich die BPK von Seiten der Projektverantwortlichen und der Stadt aufzeigen, dass das Projekt bloss eine Mutation des bereits von Seiten des Einwohnerrats abgesegneten Quartierplans Rebgarten (vgl. Vorlage Nr. 2007/184) betrifft. Zu jenen Punkten, welche bereits Gegenstand des alten Quartierplans waren, wird im vorliegenden Bericht demgemäss keine Stellung genommen.

Die relevanten Änderungen gegenüber der bestehenden Quartierplanung können der Vorlage entnommen werden (vgl. insbesondere den 2. Absatz zum Titel „Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung“). Entlang der Rebgassee sind neu zwei Bauten mit vier Vollgeschossen (südlich) resp. fünf Vollgeschossen (nördlich) vorgesehen. Die Rheinstrasse ist nunmehr aus dem Quartierplanperimeter ausgeklammert. Beim Orisbach soll – im Hinblick auf dessen Renaturierung – weiter eine Uferschutzzone

ausgeschieden werden. Nachdem sich gezeigt hat, dass eine unterirdische Einstellhalle mit drei Untergeschossen bautechnisch nicht realisierbar ist, sind künftig sodann nur noch zwei Untergeschosse geplant. Die Gesamtkosten des Bauvolumens belaufen sich auf rund CHF 50 Millionen. Als Ankermieterin konnte die Tertianum Gruppe gewonnen werden; vorgesehen sind 66 Senioren-Wohnungen und 40 Pflegeplätze. Im Sommer 2016 soll bereits mit den Bauarbeiten begonnen werden. Zeitliche Verzögerungen würden zu erheblichen Mehrkosten für den Investor führen.

Die Kommission begrüsst die Stossrichtung des ihr vorgestellten Projekts ausserordentlich. Dieses vermag nicht nur optisch zu überzeugen (vgl. die Bildergalerie unter dem Link <http://www.mettler2invest.ch/projekte/ueberbauung-rebgarten>), sondern ist genau auf die demografischen Bedürfnisse Liestals zugeschnitten (vgl. bereits die Ausführungen der BPK zur Vorlage Nr. 2015/184, QP Obere Brunnmatt). Auf Anklang stösst auch das Vorhaben des Kantons, den Orisbach zu renaturieren. In der Quartierplanung Rebgarten wird diesem Aspekt vollumfänglich Rechnung getragen. Die Kommission lässt sich überdies versichern, dass die Entwicklung des Orisbachs nicht nur im vorliegenden Perimeter, sondern gesamthaft, unter Einschluss aller angrenzenden Areale, angegangen wird. Auch dem Thema Verkehrsflüsse wird übergeordnete Beachtung geschenkt, was aus Sicht der BPK zu begrüssen ist. Auffallend ist sodann, dass der Raum entlang der Rebgrasse durch die neu vorgesehene Art der Bebauung beim QP Rebgarten und beim QP Weierweg (vgl. Vorlage Nr. 2013/42) grosszügiger wirkt. Für die Kommission fügen sich die bislang verabschiedeten Quartierpläne im Bereich Liestal Zentrum Nord nun zunehmend zu einem grösseren Bild zusammen; sie wähnt Liestal, was die städtebauliche Entwicklung anbetrifft, auf einem sehr guten Weg. Nicht unerwähnt sei im Übrigen, dass in den neuen Überbauungen – entsprechend den Anforderungen des Energiegesetzes – jeweils auf Minergie oder gleichwertige Standards gesetzt wird, so auch im vorliegenden Projekt. Auch dies ist aus Sicht der BPK sehr erfreulich.

Angesichts dieser Vorzüge gelangt die Kommission zum Schluss, dass die planerische Komponente der zu beurteilenden Vorlage (Antrag 1 des Stadtrats) klar zu unterstützen ist. Sie beantragt dem Einwohnerrat daher einstimmig, die Mutation der Quartierplanung Rebgarten – mit den noch zu erläuternden Änderungen – zu beschliessen. Darüber hinaus spricht sich die BPK einstimmig dafür aus, die Quartierplanvorlage gleich an der Sitzung vom 27. Januar 2016 zu verabschieden. Der QP Rebgarten wurde in seinen Grundzügen bereits im Jahre 2008 vom Einwohnerrat bewilligt. Die Mutation ist, wie erwähnt, unbestritten und das Projekt vermag raumplanerisch auf der ganzen Linie zu überzeugen. Der Investor möchte das Bauvorhaben vorantreiben und baldmöglichst realisieren, was nur im Interesse Liestals sein kann. Im Februar 2016 findet sodann aufgrund der Fasnachtsferien keine Einwohneratssitzung statt. Bei dieser speziell gelagerten Ausgangslage hält es die Kommission für sachgerecht, von der Ausnahme gemäss § 78 Abs. 2 e contrario (d.h. Umkehrschluss) des Einwohnerratreglements Gebrauch zu machen und die beiden Lesungen nicht an zwei verschiedenen Sitzungstagen (d.h. im Januar und im März 2016), sondern an einem Sitzungstag (d.h. im Januar 2016, mit je einer Lesung vor und nach der Pause) abzuhalten.

4. Kostenbeteiligung an den Parkplätzen (vgl. Antrag 2 des Stadtrats)

a. Projekthistorie

Um die heute zur Diskussion stehende Kostenbeteiligung der Stadt Liestal an den öffentlichen Parkplätzen im Parking Rebgarten besser einordnen zu können, lohnt es sich, ein wenig zurückzublicken (vgl. die Vorlagen Nr. 2007/184 und 2011/146):

Am 27. November 2007 verabschiedete der Stadtrat die Quartierplanung Rebgarten zuhanden des Einwohnerrats. In seinem Begleitbericht legte er dar, dass total 176 Parkplätze, hiervon ca. 85 öffentlich, in der Einstellhalle vorgesehen seien. Die Grobkosten und der Kostenteiler würden im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplanvertrags definiert. Im Falle von finanzieller Relevanz für die Stadt werde dem Einwohnerrat eine separate Vorlage vorgelegt. In ihrem Bericht vom 31. März 2008 gab die BPK zu bedenken, dass der Bereich „öffentliche Parkplätze“ verbindlicher geregelt werden müsse. Am 21. Mai 2008 liess der Einwohnerrat unter § 7 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements daraufhin folgendes statuieren: „Es werden ca. 85 öffentliche Parkplätze (das entspricht der Hälfte aller unterirdischen Parkplätze) erstellt.“

In der Folge einigte sich der Stadtrat mit der Bauherrschaft über die Finanzierung der im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Parkplätze und schloss am 1. Juli 2010 einen Dienstbarkeitsvertrag, welcher dem Einwohnerrat am 30. November 2010 zur Genehmigung vorgelegt wurde. Im Vertrag wurde u.a. festgehalten, dass die Rebhaus AG (RH) der Einwohnergemeinde Liestal ein öffentliches Parkierungsrecht an 85 Einstellhallenplätzen einräumt (1.). Die RH verpflichtete sich, die Einstellplätze während 24 Stunden pro Tag und während des ganzen Jahres öffentlich zugänglich zu halten (3.). Sie wurde für berechtigt erklärt, ortsübliche Parkiergebühren zu erheben, wobei die Ortsüblichkeit ihre Grundlage im Parkierungsreglement der Stadt Liestal finden sollte. Die Höhe der Tarife sollte dabei mit dem Stadtrat abgesprochen werden und sich nach den wirtschaftlichen Begebenheiten richten (4.). Die Einwohnergemeinde Liestal sollte der RH den Betrag von CHF 1'775'000.00, bestehend aus CHF 1'275'000.00 für 85 Parkplätze und CHF 500'000.00 für die Einrichtung der Einstellhalle und den Zugang zur Altstadt, bezahlen (7.). Der Dienstbarkeitsvertrag wurde unter der Bedingung geschlossen, dass der Ausgabenbeschluss durch den Einwohnerrat genehmigt wird und in Rechtskraft erwächst (12.). Festgehalten wurde schliesslich, dass der Dienstbarkeitsvertrag dahinfällt, sollten die vorerwähnten Bedingungen nicht erfüllt werden (14.).

In ihrer Sitzung vom 9. Mai 2011 verabschiedete die vorberatende FIKO zuhanden des Einwohnerrats den Antrag, dass nicht, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, ein Betrag von CHF 1'775'000.00, sondern bloss eine Summe von CHF 1'275'000.00 gesprochen werden solle. Der Rat stimmte diesem Antrag in seiner Sitzung vom 25. Mai 2011 zu.

b. Erkenntnisse der BPK aus der Projekthistorie

Die BPK entnimmt der oben dargestellten Vorgeschichte, dass der QP Rebgarten beim letzten Mal in zwei Schritten behandelt wurde. Im Jahre 2008 beschloss der Einwohnerrat zunächst die planerischen Grundlagen. Rund zwei Jahre später hatte er in einem 2. Durchgang über die finanziellen Mittel für die öffentlichen Parkplätze zu befinden, wobei diesbezüglich vorab die FIKO konsultiert wurde.

Ersichtlich ist weiter, dass sich der Einwohnerrat damals nicht für die von Seiten des Stadtrats beantragten CHF 1'775'000.00, sondern nur für CHF 1'275'000.00 ausgesprochen hat. Der im Dienstbarkeitsvertrag vorgesehene Ausgabenbeschluss der Stadt wurde damit nicht genehmigt. Mit Blick auf die oben erwähnte Ziffer 14 des Dienstbarkeitsvertrags fiel der Vertrag dementsprechend – so das Verständnis der BPK – dahin, da eine ihm zu Grunde liegende Bedingung nicht erfüllt war.

Schliesslich ist zu konstatieren, dass die Parkplätze im QP Rebgarten in früheren Jahren noch mit einem „Stückpreis“ von CHF 15'000.00 zu Buche schlugen. Dies entspricht genau dem Strukturbetrag, der auch beim Manor-Projekt gesprochen wurde (vgl. in diesem Zusammenhang die Vorlagen Nr. 2007/134 und 2009/76).

c. Erwägungen der BPK zur heutigen Vorlage

Die Kommission ist der Ansicht, dass die Stadt Liestal grundsätzlich Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen hat, dies nicht zuletzt mit Blick auf die anstehende Bauphase beim Bahnhof- und Post- resp. Alleeareal. Mit Interesse vernimmt die BPK daher von Seiten des Projektentwicklers, dass für die Alterswohnungen nur ca. 20 Parkplätze benötigt würden und es investorenseitig von grossem Interesse sei, die Parkplätze nicht leer stehen zu lassen, sondern sie dem öffentlichen Parking anzugliedern. Bei insgesamt 122 Einstellhallenplätzen könnten der Öffentlichkeit damit total bis zu 102 Parkplätze (mithin 42 Parkplätze mehr als ursprünglich vorgesehen) zur Verfügung gestellt werden. Um die Stadt Liestal im Hinblick auf die weitere Planung abzusichern und den Ausgabenbeschluss auf eine verbindlichere Grundlage zu stellen, fragt die Kommission die Investorenvertretung darum an, ob sie bereit sei, ihre obigen Aussagen im Rahmen einer schriftlichen Absichtserklärung zu bestätigen, was diese – zur Freude der BPK – prompt tut.

Die vorgesehenen Regelungen im Quartierplanreglement bedürfen daher gewisser Änderungen. Dabei ist als erstes festzuhalten, dass nicht maximal, sondern mindestens 60 öffentliche Parkplätze zu erstellen sind (vgl. § 8 Abs. 5 neu). Eine Beschränkung der Anzahl an unterirdischen Parkplätzen scheint sodann nicht angezeigt zu sein (§ 8 Abs. 6 alt kann dementsprechend gestrichen werden). Weiter muss sichergestellt werden, dass die an sich privaten unterirdischen Parkplätze dereinst auch öffentlich genutzt werden können, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung gedeckt sind (vgl. § 8 Abs. 2 neu). Eine noch verbindlichere Regelung in Bezug auf die zusätzlichen 42 öffentlichen Parkplätze ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Bauherrschaft, um die Baubewilligung zu erhalten, nicht zum Voraus auf ihre privaten Parkplätze verzichten kann. Die seitens der BPK gewählte und mit dem Stadtbauamt abgesprochene Formulierung schöpft den planungsrechtlichen Spielraum der Stadt Liestal damit vollends aus.

Während der Umstand, dass Liestal zusätzliche öffentliche Parkplätze winken, in der BPK auf Anklang stösst, sorgt der dafür vorgesehene Strukturbeitrag für grössere Diskussionen. Für einzelne Kommissionsmitglieder sind CHF 1'275'000.00 als Gesamtinvestition schlichtweg zu viel, zumindest solange nicht mit 100% Sicherheit feststeht, dass Liestal total 102 öffentliche Parkplätze erhält. Einen Betrag, der über die bei der Manor gesprochenen CHF 15'000.00 pro Parkplatz hinausgeht, würden sie nicht unterstützen. Der Grossteil der BPK legt den Fokus aber auf einen anderen wichtigen Punkt. So ist man der Ansicht, dass die Stadt Liestal letztlich nur dann wirklich von weiteren öffentlichen unterirdischen Parkplätzen profitiert, wenn die betreffenden Parkgebühren moderat ausfallen. So scheinen die in Liestal bereits vorhandenen Parkhäuser von den Autofahrenden heute z.T. gemieden zu werden, weil sie als zu teuer wahrgenommen werden. Die Parkings sind denn auch kaum je vollständig ausgelastet. Dies lässt den Schluss zu, dass sich Liestal nicht damit begnügen kann, einfach zusätzlichen unterirdischen Parkraum zu schaffen. Vielmehr müssen Anstrengungen unternommen werden, damit der Parkraum nach seiner Erstellung von der Bevölkerung auch tatsächlich genutzt wird, ansonsten sich der Einsatz von (beträchtlichen) öffentlichen Mitteln nicht rechtfertigen lässt. In diesem Zusammenhang wäre sicherlich die Einführung eines städtischen Parkleitsystems dienlich (die BPK äusserte sich in der Vergangenheit mehrfach dahingehend, vgl. etwa ihre Berichte Nr. 2012/22a/b und 2014/144a). Darüber hinaus ist es aus Sicht der Kommission aber auch angezeigt, bei den Tarifen der öffentlich zugänglichen Parkhäuser anzusetzen, zumal Liestal gegenüber den Nachbargemeinden insofern einen Standortnachteil aufweist, als dort in den Einkaufszentren meist gratis parkiert werden kann. Im Übrigen liegt es auf der Hand, dass günstiger unterirdischer Parkraum eine begrüssenswerte Lenkungswirkung (weg von den oberirdischen, hin zu den unterirdischen Parkplätzen) zur Folge hat. Die Stadt Liestal hat somit ein unmittelbares Interesse daran, die wichtige Frage der Tarifgestaltung bei Verwendung öffentlicher Gelder nicht gänzlich den Privaten zu überlassen, welche (unternehmerisch nachvollziehbar) primär ihre eigenen Anliegen verfolgen.

Im vorliegenden Fall schlägt der Stadtrat in seinem Antrag 2 nunmehr vor, dass die Stadt Liestal – mitunter als Gegenleistung für den Investitionsbetrag von CHF 1'275'000.00 – „ein Mitspracherecht bei der Preisgestaltung der Parkplatzgebühren“ erhalten soll. Der BPK geht dieser Passus zu wenig weit. Ein *Mitspracherecht* bedeutet nach ihrem Verständnis, dass die Stadt Liestal letztlich nur Bittstellerin in Bezug auf die Parkgebühren ist. In Anbetracht des vorstehend erläuterten erhärteten öffentlichen Interesses, der finanziellen Tragweite des Geschäfts und des Umstands, dass dem Investor durch die Bewilligung des Quartierplans ein bedeutender Mehrwert gewährt wird, hält es die Kommission für vertretbar, in Bezug auf die Parktarifgestaltung ein *Mitbestimmungsrecht* einzufordern, was explizit im Quartierplanreglement festzuhalten ist (vgl. § 8 Abs. 2 und § 11 Abs. 3 neu).

Es stellt sich damit die Frage, ob die seitens des Stadtrats beantragten Mittel bei dieser Ausgangslage schon heute bewilligt werden können. Die BPK ist anderer Ansicht. Sie vertritt den Standpunkt, dass öffentliche Mittel, gerade bei grösseren Investitionen, nur auf der Basis einer klaren Grundlage gesprochen werden können. Eben diese Grundlage fehlt aktuell, zumal der alte Dienstbarkeitsvertrag, wie aufgezeigt, nicht mehr gilt. Der Stadtrat und der Investor müssen sich demnach zunächst – als gleichberechtigte Partner – über die für beide Seiten zentrale Frage der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze einigen. Denkbar wäre dabei etwa ein Anschluss an die Parkierungsverordnung der Stadt Liestal (vgl. in diesem Zusammen-

hang auch § 7 des Parkierungsreglements). Möglich wäre auch eine neue vertragliche Regelung, wobei zu prüfen ist, ob es hierfür wiederum eines Dienstbarkeitsvertrags bedarf (beim Manor-Projekt wurde kein solcher geschlossen) oder ob ein anderes Vertragswerk genügt (durch eine Dienstbarkeit erfährt eine Parzelle eine Wertverminderung). Daneben sollten auch die im alten Dienstbarkeitsvertrag festgehaltenen Punkte auf ihre Daseinsberechtigung überprüft werden (braucht es z.B. wirklich einen 24 Stunden/365 Tage Betrieb des Parkhauses?). Sobald das Verhandlungsergebnis vorliegt, soll dem Einwohnerrat eine neue Vorlage unterbreitet werden und um Genehmigung der dannzumal eingestellten Mittel ersucht werden. Nur mit dieser Vorgehensweise, welche beim QP Rebgarten bereits früher befolgt wurde, wähnt die Kommission die Interessen der Stadt in jeglicher Hinsicht gewahrt.

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat daher einstimmig, den stadträtlichen Antrag 2 zum Geschäft Nr. 2015/222 zur nochmaligen Prüfung der Angelegenheit im Sinne der obigen Erwägungen an den Stadtrat zurückzuweisen (vgl. § 72 Abs. 1 lit. b des Einwohnerratreglements).

5. Anträge

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen beantragt die BPK dem Einwohnerrat einstimmig,

1. das seitens des Stadtrats vorgeschlagene QP Rebgarten Mutation – Quartierplanreglement vom 18. November 2015 wie folgt zu ändern (die Anmerkungen auf der rechten Seite dienen bloss der Erläuterung und sollen selbstverständlich nicht Gegenstand des Reglements werden):

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Parkplatzberechnung</i>	² Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personewagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Eine öffentliche Nutzung der privaten unterirdischen Parkplätze durch Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.	(2. Satz neu, sonst wie von der Stadt ursprünglich vorgeschlagen)
<i>Öffentliche Parkplätze</i>	⁵ Es werden mindestens 60 öffentliche Parkplätze erstellt. Die Stadt Liestal hat ein Mitbestimmungsrecht bei der Preisgestaltung der Parkgebühren.	(„mindestens“ anstatt „maximal“, 2. Satz neu, sonst wie von der Stadt ursprünglich vorgeschlagen)
<i>Unterirdische Parkplätze</i>	⁶ In der Einstellhalle sind insgesamt bis zu 122 Parkplätze zulässig.	(der von der Stadt ursprünglich vorgeschlagene Abs. 6 soll gestrichen werden)
<i>Oberirdische Parkplätze</i>	⁶ Innerhalb des Bereichs für oberirdische Parkplätze gemäss Quartierplan Nr. 1a sind 3 Besucher-IV-Parkplätze zu erstellen und als solche auszuweisen. Sie dürfen nicht anderweitig vermietet werden.	(alt Abs. 7 ist neu Abs. 6, sonst wie von der Stadt ursprünglich vorgeschlagen)

11 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

Quartier-
planvertrag

³ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen.

(Aufnahme des Punktes „Preisgestaltung der Gebühren der öffentlichen Parkplätze“, sonst wie von der Stadt ursprünglich vorgeschlagen)

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- Preisgestaltung der Gebühren der öffentlichen Parkplätze
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

2. im Übrigen die seitens des Stadtrats vorgeschlagene Mutation der Quartierplanung Rebgarten, bestehend aus QP Rebgarten Mutation – Quartierplanreglement vom 18. November 2015 sowie QP Rebgarten Mutation – Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume, 1:500 vom 18. November 2015, zu beschliessen.
3. die Mutation der Quartierplanung Rebgarten an der Sitzung vom 27. Januar 2016 zu verabschieden.
4. den stadträtlichen Antrag 2 zum Geschäft Nr. 2015/222 zur nochmaligen Prüfung der Angelegenheit im Sinne obiger Erwägungen an den Stadtrat zurückzuweisen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, 12. Januar 2016