



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2015/212a

Quartierplanvorschriften Tiergartenstrasse - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

A. Grundlage

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

B. Beratung der BPK

1. Vorbemerkung

Die Kommission befasst sich an ihren Sitzungen vom 24. November 2015, 14. Dezember 2015 und 18. Januar 2016 mit den Quartierplanvorschriften Tiergartenstrasse. Neben Stadtrat Franz Kaufmann und Armin Plüss von der Stadtverwaltung begrüsst die BPK Karl Grünenfelder (werner sutter & co. ag), Raoul Rosenmund (Rosenmund & Rieder AG), Sebastian Niemeier (Rosenmund & Rieder AG) und Isabella Vöggtli (Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG). Gemeinsam stehen sie der Kommission Rede und Antwort.

2. Wichtigste Erkenntnisse aus der Beratung

Die BPK lässt sich aufzeigen, dass auf dem Quartierplanareal Tiergartenstrasse eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit möglicher Nutzung des Sockelgeschosses für nicht störende Betriebe (Büro, Atelier) entstehen soll. Gemäss Bebauungskonzept sind rund 65 Wohnungen in neun Gebäuden vorgesehen. Schätzungsweise dürfte die Überbauung von ca. 195 Personen bewohnt werden.

Die Kommission stellt zunächst einmal fest, dass das Projekt im Einklang mit der bestehenden Infrastruktur in punkto Kindergarten- und Schulraum steht. Die heutigen Verhältnisse reichen aus, um den entsprechenden Bedarf der Bevölkerung abzudecken.

Was die verdichtete Bauweise und die damit verbundene Art der Bebauung angeht, vermag das Projekt die BPK zu überzeugen. Die Kommission hat bereits mehrfach dargelegt, dass sie die Zielsetzung der Stadt Liestal, qualitativ zu wachsen und gegen innen zu verdichten, unterstützt. Die vorliegende Quartierplanung wurde in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss den heute geltenden Zonenvorschriften ausgearbeitet. Die Ausnützungsziffer ist mit 71% im Vergleich zu anderen Quartierplanungen relativ tief (die Ausnützungsziffer gemäss Zonenvorschriften liegt bei 60%; beim QP Altbrunnen beziffert sich die Ausnützungsziffer auf 102%, beim QP Gstadig auf 134% und beim QP Grienmatt auf 99%). In Sachen Höhe und Geschossigkeit orientiert sich das Projekt an den umliegenden Überbauungen und fügt sich massvoll ins Landschaftsbild ein. Im Quartierplan wird ein Bereich für eine multifunktionale Erschliessungsfläche ausgeschieden. Diese Fläche bietet Raum für Begegnungen jeglicher Art und beinhaltet einen öffentlichen Fussweg. Im nördlichen Teil der Parzelle ist ein Spielplatz vorgesehen (der – nicht vom Einwohnerrat zu verabschiedende – Planungsbericht ist in diesem Punkt nicht korrekt und wird vom Planungsbüro korrigiert). Die BPK ist in Anbetracht dieser Umstände der Ansicht, dass das Projekt unter städtebaulichem Gesichtspunkt ein Gewinn ist für Liestal.

Gewisse Sorgen bereitet der Kommission aber die Frage der Erschliessung des QP-Areals. Die verkehrstechnische Situation im Sichterquartier ist schon heute nicht optimal. Die verdichtete Bauweise an der Tiergartenstrasse wird zwar, wie erwähnt, begrüsst, doch entsteht dadurch automatisch ein grösseres Verkehrsaufkommen. Der Verkehr war denn auch der Hauptkritikpunkt im Mitwirkungsverfahren. Entsprechend legt die BPK den Fokus in ihrer Beratung auf diese Thematik. Dabei lässt sie sich aufzeigen, dass im fraglichen Perimeter gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan eine Erschliessungsstrasse geplant war. Insofern war an dieser Stelle seit jeher mit erhöhtem Durchgangsverkehr zu rechnen. Die Erschliessungsstrasse wird nun zwar aufgrund der Überbauung nicht realisiert, doch müssen die geplanten 80 Stammplatzplätze in der Einstellhalle und die ca. 20 Besucherparkplätze erschlossen werden. Die Erschliessung erfolgt dabei via Tiergartenstrasse oder via Dornacherstrasse. Die Bauherrschaft geht aufgrund ihrer Studien davon aus, dass sich der Verkehr von alleine gleichmässig verteilen wird. Mit der angestrebten Selbstregulierung (keine Trennung der Einstellhalle etc.) werde niemand benachteiligt. Im Übrigen weist der Investor darauf hin, dass das QP-Areal in der Bauzone liegt. Eine Überbauung gemäss Regelbauweise, welche ohne Weiteres zulässig ist, würde nach ihrer Angabe ungefähr das gleiche Verkehrsaufkommen auslösen wie der QP. Die BPK sieht diesen Punkt, stellt aber doch fest, dass mit dem Quartierplan gegenüber der Regelbauweise 14 Wohnungen mehr realisiert werden können. Sie möchte das überzeugende Projekt nicht verhindern, gleichzeitig aber auch die im Mitwirkungsverfahren geäusserten Vorbehalte ernst nehmen.

Die Kommission empfiehlt daher, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn eine Verkehrszählung in der Tiergartenstrasse und in der Dornacherstrasse durchführen soll. Nach der „Inbetriebnahme“ des Projekts resp. nach dem Bezug der Wohnungen wären die Zählungen zu wiederholen. Als Auftraggeberin würde dabei jeweils die Stadt Liestal fungieren. Sollte der Verkehr tatsächlich – wie von der Anwohnerschaft befürchtet und entgegen der Annahme der Bauherrschaft – unverhältnismässig zunehmen oder sich ein ungleiches Verhältnis bei der Verkehrsbelastung zwischen der Tiergartenstrasse und der Dornacherstrasse zeigen, hat der Investor Massnahmen zur Entschärfung der Situation (z.B. eine abtrennbare Einstellhalle) zu treffen. Während er für den Bereich innerhalb des Quartierplanperimeters verantwortlich ist, ist die Stadt im umliegenden Gebiet gefordert. Auch sie wäre im Bedarfsfall gehalten, flankierende Massnahmen zu ergreifen. Der Investor ist mit diesem Vorgehen einverstanden. Er ist bereit, sowohl die Kosten der Verkehrszählungen als auch der ggf. arealintern zu ergreifenden Massnahmen zu übernehmen. Die BPK ihrerseits wohnt mit dieser Vorgehensweise die Interessen aller Parteien gewahrt. Gleichzeitig regt sie an, dass die Bauherrschaft nochmals auf die Anwohnerschaft zugeht, das Gespräch sucht und sie in das weitere Vorgehen miteinbezieht. Eine Anpassung des Quartierplanreglements aufgrund dieser Empfehlungen ist nicht angezeigt, da es um Fragen auf Stufe des Quartierplanvertrags geht. In diesem Bereich ist der Stadtrat und nicht der Einwohnerrat zuständig.

Auf entsprechende Nachfrage wird der BPK schliesslich erklärt, dass der im Projekt enthaltene Parkplatznachweis den gesetzlichen Vorgaben entspricht (1 Stammparkplatz und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung ergibt bei 65 Wohnungen 85 Pflichtparkplätze; das vorliegende Projekt hat also noch eine „Marge“ von 15 Parkplätzen). Entsprechend sei auch nicht mit „wildem“ Parkieren auf den angrenzenden Quartierstrassen zu rechnen, was sicherlich nicht im Interesse der Anwohnerschaft wäre. Im Bedarfsfall könnte allfälliges Fehlverhalten gebüsst werden. Auch die Zeichnung von Parkfeldern wäre denkbar. Die Stadt wird die Situation im Auge behalten. Vor diesem Hintergrund kann sich die Kommission mit dem vorgesehenen Parkplatzangebot einverstanden erklären.

Auch die übrigen Fragen der BPK (u.a. betreffend Energie und Ausgestaltung der Grünflächen) können zur allgemeinen Zufriedenheit beantwortet werden.

3. Fazit

Unter Berücksichtigung vorstehender Erwägungen und Empfehlungen beantragt die Kommission dem Einwohnerrat einstimmig, den Quartierplan Tiergartenstrasse im Sinne des stadträtlichen Antrags zu verabschieden.

C. Antrag der BPK

Die BPK beantragt dem Rat **einstimmig**, die Quartierplanvorschriften Tiergartenstrasse, bestehend aus QP Tiergartenstrasse, Quartierplanreglement vom 20.10.2015, und QP Tiergartenstrasse, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 20.10.2015, zu beschliessen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, den 29. Februar 2016