



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2016/9a

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

1. Grundlage

Gestützt auf § 19 Abs. 2 lit. i des Geschäftsreglements für den Einwohnerrat überweist das Büro die Vorlage 2016/9 an seiner Sitzung vom 22. September 2016 direkt an die BPK zur Vorberatung.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelt die Vorlage an drei Sitzungen (17.10.16, 31.10.16 und 29.11.16), wobei an der ersten Sitzung sowohl eine Delegation der verantwortlichen Projektverfasser (angeführt von Hrn. Gerhard Läuchli, Firma Priora AG) wie auch eine Delegation der Bürgergemeinde (angeführt von Hrn. René Steinle, Bürgergemeindepräsident) anwesend sind. Sie stellen den Quartierplan vor und stehen danach den BPK-Mitgliedern für Fragen zur Verfügung. An den zwei nachfolgenden Sitzungen erfolgt die Beantwortung weiterer Fragen, die eigentliche Beratung sowie die Beschlussfassung. BPK-Mitglied Hanspeter Stoll (SP) ist auch Bürgerrat und ist deshalb bei diesem Geschäft in den Ausstand getreten. Er wurde an den erwähnten drei Sitzungen durch Ersatzmitglied Dominique Meschberger vertreten.

3. Beratung der BPK

3.1 Rahmenbedingungen

In ihrer Präsentation erläutern die Delegationen der Projektverfasser und der Bürgergemeinde das Projekt umfassend und zeigen auf:

- dass der vorliegende Quartierplan das Siegerprojekt „gloamy morning“ eines Wettbewerbs mit total 10 teilnehmenden Planungsbüros ist.
- dass mit dem vorliegenden Quartierplan zwei Häuser mit total 168 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von CHF 76'400'000 entstehen sollen.
- dass für das Haus 1 die Bürgergemeinde als Investor auftritt, während für das Haus 2 die Verhandlungen mit einem Schweizer Investor im Gange sind.
- dass eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung angestrebt wird. Es sollen ausschliesslich Mietwohnungen in der Grösse zwischen 1.5 – 5.5 Zi mit ei-

ner Wohnfläche zwischen 63 und 110m² entstehen. Der Hauptanteil besteht aus mittelgrossen Wohnungen (55 x 3.5 Zi, 46 x 4.5 Zi, 15 x 5.5 Zi).

- dass die Projektverfasser die Absicht haben, die Aussenraumgestaltung wie präsentiert umzusetzen, d.h. das Ziel haben, zwecks vertraglicher Sicherstellung des Aussenraums gemäss Wettbewerbsprojekt mit den Investoren entsprechende Werkverträge abzuschliessen.
- dass im Haus 1 zwei Kindergärten vorgesehen sind, mit gegen die Ergolz hin gerichteter Spielfläche im Aussenbereich.
- dass die Fassade gemäss dem Wettbewerbsergebnis einheitlich aus Klinker bestehen soll.
- dass primär eine gesamthafte Überbauung vorgesehen ist, aber aus Risiko-gründen bezüglich der Realisierung auch eine Etappierung möglich ist. Aber auch im Fall einer Etappierung soll der Aussenraum ansprechend gestaltet werden.
- dass die vorgesehene Überbauung den Hochwasserbereich der Ergolz nicht tangiert.
- dass für den Boden ein Gutachten vorhanden ist, welches bestätigt, dass das Aushubmaterial der Schrebergärten vor Ort wieder verwendet werden darf. Ausserdem zeigt das Gutachten auf, dass der Boden über eine schlechte Sickerfähigkeit verfügt, so dass das Oberflächenwasser stattdessen voraussichtlich in die Ergolz geleitet werden soll, was gemäss Kanton zulässig ist.
- dass energieseitig neben dem Anschluss der Siedlung an die Fernwärme auch Warmwasseraufbereitung mittels Sonnenkollektoren denkbar ist. Ausserdem wird die Siedlung mindestens Minergie zertifiziert, ev. sogar Minergie plus.

3.2 Schwerpunkte der Beratung

a) Verkehrstechnische Einbettung des QP Grammet

Im Rahmen der Detailberatung erörtert die BPK die Einbettung des QP Grammet in die übergeordnete verkehrstechnische Gesamtsituation und stellt fest:

- dass die verkehrstechnische Erschliessung für den MIV ausschliesslich über Liestal erfolgt (Heidenlochstrasse).
- dass der QP direkt an die kantonale Veloroute wie auch an der Buslinie 78 angeschlossen ist.
- dass die gemäss gültigem Strassennetzplan öffentliche, durch das QP-Areal führende Fusswegverbindung auch die Verbindung zu den benachbarten Quartieren gewährleistet. Es ist vorgesehen, dass dies mittels Dienstbarkeit im Grundbuch festgehalten werden soll.
- dass für die Heidenlochstrasse und Grammetstrasse ein neues Strassenprojekt geplant ist, welches Veränderungen auf die Bau- und Strassenlinien mit sich bringen wird. Die Quartierplanung selbst führt zu keinem Ausbau der Erschliessung, da das Areal unmittelbar ab der bestehenden Strasse erschlossen wird. Innerhalb des QP Grammet sind die Vorkehrungen bei einem Ausbau der Heidenlochstrasse aber bereits getroffen worden. Die dazu gemäss dem Strassenprojekt notwendigen Landabtretungen sind im QP bereits ausgewiesen. Auch die an der Heidenlochstrasse angeordneten Parkflächen für

Besucher sind so geplant, dass auch nach der Realisierung des Ausbaus der Heidenlochstrasse noch genügend Parkfläche zur Verfügung steht.

- dass Veloparkierungen bei Eingängen, im UG und bei Nebenbauten vorgesehen sind. Dabei werden Kurzzeitparkplätze ungedeckt ausgeführt, während die Langzeitparkplätze gedeckt ausgeführt werden.

Die BPK wünscht sich vom Stadtrat, dass er sich noch vor der Fertigstellung der Siedlung dafür einsetzt, dass die Buslinie 78 im Mündungsbereich Windental/Heidenlochstrasse eine zusätzliche Haltestelle erhält, um damit die Fahrgäste ideal zu versorgen.

b) Lärmschutz vor der A22

Für die Parzelle gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II. Gemäss Abklärungen der Projektverfasser mit dem Amt für Raumplanung (ARP) und dem Tiefbauamt (TBA) kann durch die Realisierung von Lärmschutzarchitektur auf die Nähe der A22 angemessen reagiert werden. Damit kann im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden kann. Falls entgegen diesen Prognosen trotzdem eine Lärmschutzwand notwendig sein sollte, hält die BPK ausdrücklich fest, dass in diesem Fall die Lärmschutzwand unmittelbar anschliessend an die A22 (d.h. direkt am Bauwerk der A22 befestigt) zu errichten sei und fordert den Stadtrat dazu auf, dies im Baubewilligungsverfahren dann auch zwingend einzubringen.

d) Dachgärten, Orangerie und Umgebungsgestaltung

Die Projektverfasser haben sehr viel Wert auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitativ hochstehende Ausserräume gelegt. Im Hofraum sind für Erdgeschosswohnungen private Aussensitzbereiche mit einer Tiefe von bis zu 5 m vorgesehen (in der Einwohnerratsvorlage ist fälschlicherweise die Rede von 3m). Aufenthaltsbereiche und Spielorte verteilen sich über die gesamte Anlage. Insbesondere sollen auch die Dachflächen mit einbezogen werden, indem auf beiden Häusern Dachgärten erstellt werden. Eine Orangerie, welche zwischen Haus 1 und Haus 2 auf dem Dach platziert ist, dient zur Überwinterung der Pflanzen der Dachgärten. Die BPK findet die vorgeschlagene Dachnutzung eine sehr interessante Alternative, weist aber darauf hin, dass damit für die beabsichtigte Realisierung von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung ggf. alternative Standorte zum Dachbereich gesucht werden müssen

3.3 Gesamtwürdigung

Die Kommission äussert sich überwiegend positiv zu wesentlichen Teilen der geplanten Überbauung Quartierplan Grammet, insbesondere zur Architektur, den Grundrissen der Wohnungen, der innovativen Dachnutzung, den attraktiven Innenhof sowie den grossen Grünraum unter dem Einbezug der neuen Uferschutzzone. Auch die sonnige Lage in unmittelbarer Nähe der Natur und der Sportanlagen von Liestal wird positiv bewertet. Ein Kommissionsmitglied erachtet die Lage nahe der Autobahn sowie die aus seiner Sicht schlechte ÖV-Anbindung als problematisch.

Die hohe Verdichtung entspricht der übergeordneten Vorgabe des verdichteten Bauens wirft aber aufgrund der peripheren Lage und den in unmittelbarer Nähe zum Zentrum entstehenden, attraktiven Wohnungsangeboten die Frage auf, ob hier nicht ein Überangebot entsteht. Mit dem vorliegenden Projekt haben die Projektverfasser aber noch die Möglichkeit, mit einer Etappierung zu reagieren.

Bezüglich dem Thema Lärmschutz weist die Kommission darauf hin, dass im Falle einer Notwendigkeit einer Lärmschutzwand eine solche möglichst nahe an der Lärmquelle platziert werden muss (vgl. 3.2b).

Die BPK wünscht sich vom Stadtrat, dass er sich noch vor der Fertigstellung der Siedlung dafür einsetzt, dass die Buslinie 78 im Mündungsbereich Windental/Heidenlochstrasse eine zusätzliche Haltestelle erhält. Zudem weist die Kommission darauf hin, dass das Strassenprojekt für die Erweiterung der Heidenlochstrasse nun zügig vorangetrieben werden soll.

Weiter ist es der BPK ein Anliegen darauf hinzuweisen, dass dem Unterhalt einer Siedlung dieser Grösse höchste Beachtung geschenkt werden muss, damit sich nicht ein schleichendes „Downgrading“ einstellt.

Insgesamt überwiegen für die BPK-Mitglieder aber eindeutig die positiven Aspekte der Quartierplanung Grammet.

Die Kommission stellt fest, dass der vorliegende Quartierplan in seiner Grösse und mit seiner sehr hohen Ausnutzungsziffer von 113% heraussticht und dem Investor einen grossen Mehrwert von fast 50 Wohnungen gegenüber der Regelbauweise bringt. Die BPK ist einstimmig der Meinung, dass die Stadt dafür auch eine Gegenleistung erhalten soll und bestärkt deshalb den Stadtrat, in den Verhandlungen um den Quartierplanvertrag dahingehend einzuwirken, dass sich die Investoren an den beiden vorgesehenen Kindergärten substantiell finanziell beteiligen, zumal die in der Siedlung integrierten Kindergärten auch einen Standortvorteil darstellen. Dazu hat die BPK unter Kap. 4 einen entsprechenden Zusatzantrag formuliert.

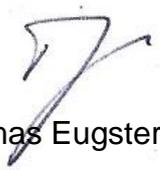
4. Anträge der BPK

4.1 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, die Quartierplanvorschriften Grammet, bestehend aus:

- QP Grammet, Quartierplanreglement vom 22.08.2016
- QP Grammet, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 22.08.2016

zu beschliessen.

4.2 Die BPK lädt den Stadtrat dazu ein, in den Verhandlungen um den Quartierplanvertrag dahingehend einzuwirken, dass sich die Investoren an den beiden vorgesehenen Kindergärten substantiell finanziell beteiligen. Damit kann der grosse Mehrwert von fast 50 Wohnungen gegenüber der Regelbauweise abgegolten werden, welcher der vorliegende Quartierplan dem Investor bringt.



Thomas Eugster, Präsident BPK

Liestal, 05. Dezember 2016