Stadt Liestal
Einwohnerrat
Bau- und Planungskommission

2018/84a

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

1. Grundlage

An der Ratssitzung vom 30.05.18 überweist der Einwohnerrat die Vorlage 2018/84 einstimmig an die BPK.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelt die Vorlage an drei Sitzungen. An der ersten Sitzung stellt eine Delegation des Bauherren und der verantwortlichen Projektverfasser den Quartierplan vor und beantwortet die Fragen der Kommission. An der zweiten Sitzung bearbeitet die Kommission die umfangreichen Unterlagen der Vorlage und sammelt noch offene Fragen. Die BPK-Mitglieder stellen die Vorlage ihren Fraktionen vor, um auch den Rückhalt ihrer Fraktionen einzuholen. An der dritten Sitzung können sämtliche noch offene Fragen beantwortet werden und es erfolgt die Beschlussfassung.

3. Beratung der BPK

3.1 Rahmenbedingungen

In ihrer Präsentation erläutert die Delegation der Bauherrenschaft und Projektverfasser das Projekt umfassend und zeigt auf:

- dass der bestehende Schreinereibetrieb aufgrund der Siedlungsentwicklung heute als Fremdkörper in mitten der Wohnzone wahrgenommen wird. Eine gewerbliche Weiterentwicklung an dem Standort wird deshalb immer aufgrund nachbarschaftlichen Konflikten eingeschränkt bleiben. Deshalb soll an diesem Ort die Gewerbetätigkeit aufgegeben werden und stattdessen neu eine Wohnnutzung erfolgen.
- dass ursprünglich eine Überbauung mit zwei grossen Riegelbauten in Regelbauweise gemäss Wohnzone WG3 vorgesehen war. Das Projekt war für die Bauherrschaft jedoch qualitativ unbefriedigend, weshalb sie sich dazu entschlossen hat, ein Quartierplanung mit Wettbewerbsverfahren zu beschreiten.
- dass das Siegerprojekt von „Wandeler und Stocker Architekten“ die Grundlage für den vorliegende Quartierplan mit drei polygonalen Baukörpern bildet.

- dass im vorliegenden Projekt nicht nur Wert auf attraktive Grundrisse der Wohnungen sondern auch auf eine attraktive Umgebungsgestaltung gelegt wird. Durch die schlanken Bauten wird nur 22% der Grundfläche der Quartierplanfläche überbaut, was zu überdurchschnittlich grossen Grünflächen führt.
- dass die Nachbarschaft im Mitwirkungsverfahren vor allem die Gebäudehöhe kritisiert hat. Ursprünglich waren 8/6/5 Geschosse vorgesehen. Der Wettbewerbsjurybericht hatte angeregt, dass städtebaulich auch ein weiteres Stockwerk denkbar wäre. Aufgrund der Mitwirkung wurde das Projekt nun aber redimensioniert (7/5/5 Geschosse).
- dass die Bedenken aus dem Mitwirkungsbericht bezüglich Wind und Grundwasser mit einem Fachgutachten eines Ingenieurbüros ausgeräumt werden konnten.
- dass für das redimensionierte Projekt ein Schattengutachten erstellt worden ist. Im Frühling und Sommer kommt es zu keiner nennenswerten Verschattung. Im Herbst gibt es kurze diffuse Verschattungen, aber kein umliegendes Gebäude ist von einem Zweistundenschatten betroffen.

Weitere Details können der Vorlage 2018-84 sowie den Beilagen entnommen werden.

3.2 Schwerpunkte der Beratung

a) Qualitätssicherung Haupt- und Nebengebäude

Der Kommission ist es ein grosses Anliegen, dass Quartierplanungen eine hohe Qualität hinsichtlich der Architektur und der städtebaulichen Eingliederung aufweisen. Sie begrüsst deshalb ausdrücklich, dass die vorliegende Quartierplanung im Wettbewerbsverfahren entstanden ist. Im vorliegenden Fall konnte damit sichtbar eine hohe Qualität hinsichtlich dieser Kriterien erzielt werden. Um die Qualität auch in der Ausführungsphase hoch zu halten, kommt der Fassadengestaltung eine hohe Bedeutung zu. Die Kommission möchte deshalb dem Stadtrat nicht nur ein Mitspracherecht einräumen, sondern die Bauherrschaft und Projektverfasser auch dazu verpflichten, sich vertieft mit der Fassadengestaltung auseinanderzusetzen und mit dem Baugesuch verschiedene Varianten auszuarbeiten. Die Kommission hat deshalb einstimmig eine entsprechende Änderung des §5 Abs. 9 beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.1 dieses Berichts).

b) Qualitätssicherung Umgebungsgestaltung

Der vorliegende Quartierplan legt einen Schwerpunkt auf eine grosszügige Umgebungsgestaltung, belegen die Baukörper aufgrund ihrer Bauweise doch nur einen kleinen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche. Somit kommt einer qualitativ dauerhaft hochwertigen Ausführung der Umgebung ein speziell hoher Stellenwert zu. Die Kommission möchte deshalb die Bauherrschaft und Projektverfasser dazu verpflichten, sowohl in der Planungs- wie auch in der Ausführungsphase einen Qualitätsnachweis zu erbringen. Die Kommission hat deshalb einstimmig eine entsprechende Ergänzung des §6 Abs. 7 beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.2 dieses Berichts).

c) Energie

Die Kommission ist mit den Formulierungen im Quartierplanreglement hinsichtlich dem Thema „Energie“ im Prinzip einverstanden, stösst sich aber an der expliziten Erwähnung der Firma EBL bezüglich des Wärmeverbundes des Hallenbads. Um auch bei einem allfälligen Handwechsel des Wärmeverbundes keinen Anpassungsbedarf im Quartierplanrelegement zu generieren, möchte die Kommission die Firmenzuweisung des Wärmeverbunds streichen. Sie hat deshalb einstimmig eine entsprechende Änderung des §8 Abs. 4b beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.3 dieses Berichts)

d) Schattenwurf

Die Kommission diskutiert das Gutachten bezüglich des Schattenwurfs der geplanten Gebäude ausgiebig. Der Punkt scheint einzelnen Kommissionsmitgliedern der einzige Wermutstropfen des Projekts zu sein. Andererseits wird im Gutachten festgehalten, dass (durch die bereits erfolgte Redimensionierung der Gebäudehöhen) nun kein umliegendes Gebäude von einem Zweistundenschatten betroffen ist. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass bei einem Projekt in Regelbauweise einzelne umliegende Liegenschaften sogar noch stärker durch den Schattenwurf tangiert werden könnten.

e) Erschliessung

Der Quartierplan ist durch die Nähe der A22 für den MIV bestens erschlossen. Mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist die Anbindung an den ÖV gut. Auch die Anbindung an das Langsamverkehrsnetz (Fahrrad) kann als gut bezeichnet werden. Der Quartierplan beinhaltet auch den im Strassennetzplan Langsamverkehr vorgesehenen öffentlichen Fussweg.

3.3 Gesamtwürdigung

Die BPK befürwortet unter Berücksichtigung ihrer drei zusätzlichen Anträge die Quartierplanung Kasinostrasse mit 6 Stimmen bei einer Gegenstimme. Sie begrüsst es, dass die Quartierplanung in einem Wettbewerbsverfahren entstanden ist und ist der Meinung, dass damit eine höhere städtebauliche und architektonische Qualität erreicht worden ist, als dies in der Regelbauweise möglich gewesen wäre. Das Projekt wird von einer Mehrheit der Kommission als gelungener Auftakt zum sich in den nächsten Jahren mit der Realisierung der QP Grammet und Cheddite II stark wandelnden Quartier Heidenloch gesehen. Durch die bewusst schlank gehaltenen Gebäude und die hochwertig geplante Umgebungsbestaltung stellt das Projekt für die Kommission eine Aufwertung des Quartiers dar. Ein Mitglied der Kommission ist dagegen der Meinung, dass die Lage in der Nähe der A22 unattraktiv sei und die Siedlungsverdichtung deshalb am falschen Ort stattfinde.

4. Anträge der BPK

4.1 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse“ wie folgt abzuändern (Thema **Qualitätssicherung für Städtebauliche Einpassung**):

§ 5 Abs. 9 (Änderung in Fett):

Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. ***Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.***

4.2 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse„ wie folgt zu ergänzen (Thema **Qualitätssicherung Aussenraumgestaltung**):

§ 6 Abs. 7 (Ergänzung):

Als Qualitätsnachweis und bezüglich Pflege und Unterhalt der Umgebungsgestaltung ist in der Planungsphase ein Vorzertifikat gleichwertig / vergleichbar mit der Stiftung Natur & Wirtschaft mit Gültigkeit bis zur Fertigstellung des Projekts und anschliessend eine definitive Zertifizierung des realisierten Bauprojekts durchzuführen (vergleichbar / gleichwertig mit der Stiftung Natur und Wirtschaft).

4.3 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse„ wie folgt zu ändern (Thema **Energie**):

§ 8 Abs. 4b (Streichung Firmenname EBL):

Die Überbauung ist an den Wärmeverbund Hallenbad anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, welche mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund Hallenbad nutzt.

4.4 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6:1 Stimmen, die Quartierplanvorschriften Kasinostrasse, bestehend aus:

- Quartierplanreglement „Kasinostrasse“ Stand vom 02.03.2018
- Quartierplan „Kasinostrasse“, Situation und Schnitte 1:500 vom 14.11.2017

zu beschliessen.

Thomas Eugster, Präsident BPK Liestal, 06. August 2018