



Arealentwicklung Liestal Zentrum Nord - Kreditgenehmigung

<p>Kurzinformation</p>	<p>Das Gebiet Liestal Zentrum Nord mit einer totalen Fläche von ca. 45'000 m² ist zentrumsnah, gut erschlossen und hat ein grosses Entwicklungspotential. Dieses wird bis anhin jedoch kaum oder nur eingeschränkt genutzt.</p> <p>Verschiedene Grundeigentümer sowie die Stadt Liestal haben ein grosses Interesse an einer Entwicklung dieses Areals. Als Impuls für die Stadt Liestal und die Grundeigentümer soll daher auf Stufe Richtplan in einem mehrstufigen Planungsverfahren eine übergreifende, gesamthafte konzeptionelle Planung (behördenverbindlicher Masterplan) mit Schnittstelle zur Altstadt durchgeführt werden:</p> <p>Projektphase A: Zielfindung mit den Betroffenen; Projektphase B: Testplanungen / Studienaufträge; Projektphase C: Mitwirkung (Grundeigentümer, Öffentlichkeit); Projektphase D: Masterplan (behördenverbindlich); Projektphase E: Quartierplanungen (grundeigentümergebunden).</p> <p>Mit einem Masterplan (Phase D) wird die Grundlage für die gemäss Teilzonenplan Zentrum gesetzlich vorgeschriebenen Quartierplanungen (Phase E / Quartierplanpflicht) geschaffen.</p> <p>An den Gesamtkosten der Planung von CHF 360'000.- sollen sich die Grundeigentümer zur Hälfte beteiligen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich mündliche Zusagen vor. Bis zur Einwohnerrats-sitzung vom 26. September 2007 werden die schriftlichen Zusagen erwartet.</p>				
<p>Anträge</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Für die Planung Liestal Zentrum Nord wird ein Brutto-Gesamtkredit in der Höhe von CHF 360'000.-- genehmigt (Net-to-Ausgaben für die Stadt CHF 180'000.--).2. Der Stadtrat wird mit der Durchführung des Planungsverfahrens für einen Masterplan beauftragt.				
	<p>Liestal, 11. September 2007</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;">Die Stadtpräsidentin</td><td style="width: 50%;">Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Regula Gysin</td><td style="text-align: center;">Roland Plattner</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Roland Plattner
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Roland Plattner				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Gemäss Beilage *Planungsprogramm und Kostenschätzung*.

2. Lösungsvorschlag / Projektbescrieb

Projektphase A: Zielfindung mit den Betroffenen

Die Phase A beinhaltet Vorbereitungs- und Vorabklärungsarbeiten. Sie dient der Zielfindung der Stadt Liestal sowie der Grundeigentümer und soll aufzeigen, inwiefern Bedarf und Interesse an den nachfolgenden Planungsphasen bestehen.

Am 21. Juni 2006 fand eine Informationsveranstaltung für alle Grundeigentümer statt, an welcher die Planung erläutert wurde. Die Reaktionen waren durchwegs positiv.

Am 29. August 2007 wurde mit den Grundeigentümern ein Workshop durchgeführt. Dabei stellten die Stadt Liestal, der Kanton Basel-Landschaft sowie die Grundeigentümer ihre Rahmenbedingungen, Ziele und Ideen betreffend die Themen Nutzung, Erschliessung, Ortsbild/Städtebau und Freiraum/Ökologie vor.

Projektphase B: Testplanungen / Studienaufträge

Ziel dieser Phase ist, ein möglichst breites Spektrum von Ideen zusammenzutragen und den am besten geeigneten Vorschlag respektive Kombinationen verschiedener Entwürfe auszuwählen.

Dazu werden in Testplanungen verschiedene städtebauliche Konzeptionen in Form von Studienaufträgen erarbeitet und verglichen.

Projektphase C: Mitwirkung

In dieser Phase können Interessierte (Grundeigentümer, Investoren, Öffentlichkeit) Stellungnahmen zur Testplanung abgeben. Es sind eine Informationsveranstaltung sowie eine Ausstellung vorgesehen.

Projektphase D: Masterplan

Mit dem Masterplan werden die Ideen aus der Testplanung in eine verbindliche Form gebracht (behördenverbindlich). Der Masterplan legt die Grundzüge und Leitplanken der Nutzung und der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets fest. Er wird vom Einwohnerrat beschlossen und bildet die Rechtsgrundlage für die Quartierplanungen.

Projektphase E: Quartierplanungen

Für verschiedene Teilgebiete können nun unabhängige Quartierplanungen (Quartierplanungspflicht gemäss Teilzonenplan Zentrum) ausgearbeitet werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Masterplanes sowie der konkreten Bedürfnisse gilt es, den Masterplan städtebaulich und architektonisch optimal umzusetzen und damit den angestrebten Impuls für die Stadtentwicklung zu geben. Ein rechtskräftiger Quartierplan bildet die rechtliche Grundlage für ein ordentliches Baugesuch.

Nutzen und Mehrwert

Das mehrstufige Verfahren wird sich insbesondere aus folgenden Gründen für alle Beteiligten auszahlen:

- koordinierte Entwicklung des gesamten Gebiets;
- Nutzung des Potentials der Zentrumslage;
- hochwertiger Anschluss an die Altstadt;
- Schaffung von baureifem Land;
- Rechtssicherheit für Investoren;
- Vereinfachung des ohnehin durchzuführenden Quartierplanverfahrens.

3. Massnahmen / Termine

- Testplanungen bis Ende 2007;
- Mitwirkung 1. Quartal 2008;
- Erarbeitung Masterplan 2. und 3. Quartal 2008.

4. Finanzierung / Kosten

Die Bruttokosten für die Planung betragen CHF 360'000.- Von den Grundeigentümern wird erwartet, dass sie die Hälfte der Kosten übernehmen, da das Grundeigentum mit der Planung eine Wertsteigerung erfährt. Die drei grossen Grundeigentümer haben mündlich zugesagt, dass sie den Kostenanteil, ermittelt auf der Basis der Grundstücksfläche, übernehmen.

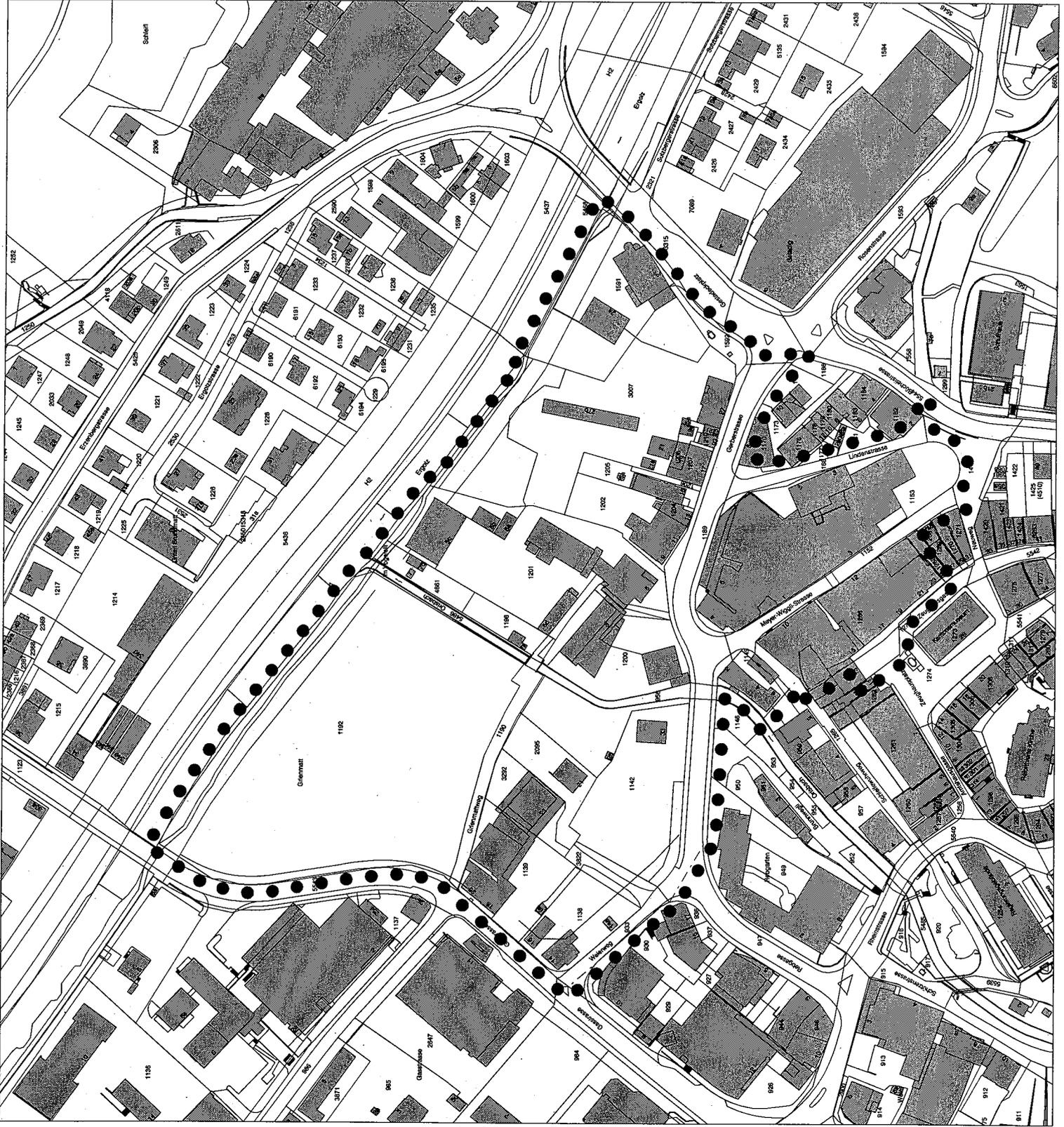
Die Kosten sind im Entwicklungs- und Finanzplan 2008 - 2012 enthalten und gehen zulasten des Investitionskontos 790.509.05.

5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Gemäss Teilzonenplan Zentrum liegt fast das gesamte Gebiet in der Zone mit Quartierplanpflicht (ausser das Gelände der ehemaligen Brauerei Ziegelhof). Ohne die Erarbeitung eines Masterplans muss damit gerechnet werden, dass auf den Gebieten früher oder später verschiedene Projekte erarbeitet und Quartierplanverfahren durchgeführt werden, und zwar ohne übergeordnete Planung und damit ohne gegenseitige Rücksichtnahme und ohne gegenseitige Abstimmung. In einzelnen Quartierplanungen würde es für die Stadt Liestal schwieriger, gesamtkonzeptionell Einfluss zu nehmen. Für die Grundeigentümer bliebe die Unsicherheit betreffend Inhalt, Ablauf und Kosten der Quartierplanungen bestehen.

6. Anhänge

- Situation mit Perimeter;
- Planungsprogramm und Kostenschätzung, Juni 2007.




Stadt Lisdorf
AREALENTWICKLUNG ZENTRUM NORD
 Überblicksplan
 August 2007

-  Grünfläche
-  Gebäude
-  Straße
-  Versorgungsleitungen





Stadt Liestal
Arealentwicklung Zentrum Nord

Planungsprogramm und Kostenschätzung Juni 2007

BÜRO D 18. Juni 2007 BM

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
1.1	rechtskräftige Zonenvorschriften.....	3
1.2	Randbedingungen.....	3
1.3	Grösse des Planungsgebiets.....	3
2	Ziele.....	4
3	Vorgehen.....	4
3.1	Projektphase A: Zielfindung mit den Betroffenen.....	4
3.2	Projektphase B: Testplanungen/Studienaufträge.....	5
3.3	Projektphase C: Mitwirkung.....	5
3.4	Projektphase D: Masterplan.....	5
3.5	Projektphase E: Quartierplanungen.....	6
3.6	Nutzen und Mehrwert.....	6
4	Organisation der Planung.....	7
5	Ablauf der Planung.....	8
6	Terminprogramm.....	9
7	Kostenübersicht.....	10
8	Finanzierung.....	11
8.1	Kosten.....	11
8.2	Verteilschlüssel Kosten.....	11
9	Planungsprodukte Raumplanung Holzemer.....	12

1 Ausgangslage

Die Areale im Planungsgebiet „Zentrum Nord“ liegen neben der historischen Altstadt („Stedtl“), sind gut erschlossen und haben ein grosses Potential. Dies wird bis anhin jedoch kaum oder nur eingeschränkt genutzt. Von verschiedenen GrundeigentümerInnen wurde in der letzten Zeit Interesse an einer Entwicklung der jeweiligen Areale bekundet. Auch hat sich die wirtschaftliche Ausgangslage für grosse Bereiche in letzter Zeit grundlegend geändert (z. B. Ziegelhof). Dies ist für die Stadt Liestal Anstoss über das gesamte zentrumsnahe Gebiet eine konzeptionelle Planung auf Richtplanstufe (behördenverbindlich) durchzuführen um den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Bedürfnissen angemessene Bauvorschriften bereitzustellen. Damit soll die Entwicklung einer qualitativ hochstehende Bebauung und Nutzung ermöglicht und gefördert werden. In einem zweiten Schritt sind die Vorgaben in Quartierplänen grundeigentumsverbindlich umzusetzen.



Planungsgebiet Zentrum Nord

1.1 rechtskräftige Zonenvorschriften

Für das Planungsgebiet gelten heute im wesentlichen die folgenden raumplanerischen Vorgaben:

Richtplan '95	Entwicklungsgebiet Nr. 9 Vorstadtgebiet Nr. 2 und Stedtl erhaltenswerte Siedlungsstrukturen Natur im Siedlungsgebiet ökologische Vernetzung neue Verkehrsführung (MIV, Radrouten)
Teilzonenvorschriften Zentrum	Zentrumszone 1 Zentrumszone 2 mit Quartierplanpflicht Ortsbildschutzzonen mit Bauten der Schutzkategorie B Uferschutzzone mit Gewässerbaulinie
Verkehrskonzept/ Strassennetzplan Entwurf 2006	Kantonsstrasse (peripher und durchschneidend) Fusswege (durchschneidend) Radrouten (durchschneidend) Begegnungszone (teilweise) Haltestelle ÖV (peripher) Autostrasse mit Vollanschluss Zentrum (peripher)

1.2 Randbedingungen

- Naturraum Ergolz und Orisbach
- neue Verkehrsführung ab Hauptanschluss Zentrum der H2
- Bestimmungen zum Ortsbildschutz und einzelnen historischen Gebäuden

1.3 Grösse des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst Areale von ca. 44'800 m². Diese Fläche verteilt sich auf 16 Eigentümerinnen und Eigentümer mit kleineren oder grösseren Flächen. Detaillierte Angaben finden sich in der Aufstellung im Anhang zu dieser Kostenschätzung.

2 Ziele

Die Areale sollen vielfältige Nutzungen, eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität sowie eine gute städtebauliche Konzeption erhalten. Daraus entsteht eine Dynamik, welche auch für angrenzende Areale und die ganze Stadt positive Wirkungen entwickelt. So kann die wichtige Lage im Zentrum der Stadt angemessen in Wert gesetzt werden. Ein Hauptziel ist denn auch eine direkte Verbindung ins Stedtli für den Langsamverkehr.

Entscheidend ist die sinnvolle Nutzung des Planungsgebiets. Mögliche Nutzungen sind beispielsweise:

- Wohnen, Wohnen im Alter
- Gewerbe
- Einkaufen
- Dienstleistungen (Restaurant, Büros, Praxen, etc.)
- Kultur, Freizeit und Erholung
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet

3 Vorgehen

Auf Grund der Komplexität des Planungsgebietes ist ein mehrstufiges und partizipatives Planungsverfahren angebracht. Nach einer Zielfindungsphase zeigen Testplanungen mögliche Entwicklungsformen auf. Davon wird eine ausgewählt und in einem Masterplan festgeschrieben. Dieser wiederum ist Ausgangsbasis für die Umsetzung in den einzelnen Arealen mit Quartierplanungen.

3.1 Projektphase A: Zielfindung mit den Betroffenen

In einem partizipativen Verfahren werden den GrundeigentümerInnen und InvestorInnen die bestehenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Areale präsentiert. Anschliessend werden die Ziele der GrundeigentümerInnen, InvestorInnen und der Stadt zusammengetragen und gemeinsam Perspektiven für die Arealentwicklung erarbeitet.

Dazu schlagen wir Ihnen einen Workshop mit den betroffenenen GrundeigentümerInnen und InvestorInnen vor:

1. Vorbereitungsphase und Zielfindung der Stadt
2. schriftliche Orientierung der GrundeigentümerInnen und InvestorInnen, Abklären Zukunftsabsichten
3. Workshop: Zusammentragen von Absichten und Vorgaben, Diskussion, Zielfindung, Abstecken der Rahmenbedingungen für die Planungsmassnahmen aus Sicht der Betroffenen

Das Ziel dieser Phase ist es, möglichst viele betroffene GrundeigentümerInnen und InvestorInnen in das Verfahren zu integrieren. Auch sollen der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die nächste Phase (Testplanung) festgelegt werden.

3.2 Projektphase B: Testplanungen/Studienaufträge

In Testplanungen werden verschiedene städtebauliche Konzeptionen und Planungsvarianten in Form von Studienaufträgen über das ganze Planungsgebiet erarbeitet und verglichen. Ein Beurteilungsgremium aus externen Fachleuten sowie Vertretern von Stadt und Betroffenen wählt die am Besten geeigneten Ideen aus.

Nach Vorbereitungsarbeiten besteht die Testplanung aus den folgenden Schritten:

1. Bekanntgabe von Planungsprogramm und –inhalten
2. gemeinsame Begehung und Fragerunde
3. Testplanung durch die Teams
4. Präsentation der Testplanungen durch die Teams, Fragen und Diskussion
5. Überarbeitung der Testplanungen durch die Teams
6. Präsentation, Abgabe und Vorprüfung der Testplanungen
7. Diskussion im Beurteilungsgremium und Variantenauswahl

Das Ziel dieser Phase ist es eine möglichst breites Spektrum von Ideen zusammenzutragen und den am Besten geeigneten Vorschlag auszuwählen. Dies kann auch eine Kombination verschiedener Entwürfe sein.

3.3 Projektphase C: Mitwirkung

Das Resultat der Testplanung wird den betroffenen GrundeigentümerInnen und InvestorInnen sowie der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Diese können darauf reagieren. Je nach Ausgang der Testplanungsphase könnte es auch angebracht sein, die Mitwirkung erst im Rahmen der Masterplanung durchzuführen. Dies ist nach Abschluss der Phase B zu entscheiden.

Die Mitwirkung umfasst:

1. Informationsveranstaltung und Ausstellung zur Kommunikation der Testplanungsergebnisse
2. Auswertung der Mitwirkung

Diese Phase soll ein Feedback zur Testplanung von interessierten Kreisen sein. Damit kann man die politische Akzeptanz und allfälliges Optimierungspotential ausloten. Zusammen mit dem Bericht zur Testplanung bildet dies die Grundlage für die Masterplanung.

3.4 Projektphase D: Masterplan

Die Ideen aus den Testplanungen werden in eine verbindliche Form gegossen, welche vom Einwohnerrat beschlossen wird. Dabei werden auf der Stufe eines Richtplanes (behördenverbindliche Koordination) die Nutzungsgrundsätze festgelegt.

Hier sind folgende Schritte vorgesehen:

1. Bereinigung und Verfeinerung der ausgewählten Testplanung, Berücksichtigung der Mitwirkungsergebnisse.
2. Entwurf des Masterplans
3. 1. Lesung
4. Bereinigung Masterplan
5. 2. Lesung
6. Bereinigung Masterplan
7. Vernehmlassung bei den betroffenen GrundeigentümerInnen und InvestorInnen
8. Auswertung der Vernehmlassung
9. Bereinigung Masterplan
10. Beschlussfassung durch Stadt- und Einwohnerrat

Ziel dieser Phase ist es, die Grundzüge und Leitplanken der Nutzung und der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets festzulegen. Damit wird die Rechtsgrundlage für die anschließende Phase der Quartierplanung gelegt.

3.5 Projektphase E: Quartierplanungen

Auf Grund des Masterplans können für Teilgebiete mehrere unabhängige Quartierplanungen erarbeitet werden. Diese bringen die Vorgaben aus dem Masterplan mit den konkreten Nutzungsbedürfnissen zusammen und legen dies grundeigentümergebunden fest. Sie sind die Basis für die Ausführung von Bauvorhaben.

Ziel dieser Planungen ist eine optimale städtebauliche und architektonische Umsetzung der Vorgaben unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse. Daraus soll sich der angestrebte Impuls für die Stadtentwicklung ergeben.

3.6 Nutzen und Mehrwert

Das etwas aufwändigere Verfahren wird sich für alle Beteiligten auszahlen. Die wichtigsten Nutzen aus dem Verfahren sind:

- Koordinierte Entwicklung des Planungsgebietes
- frühzeitige Partizipationsmöglichkeit
- Nutzung des Potentials der Zentrumslage
- angemessene Nutzung
- gute städtebauliche Qualität
- hochwertiger Anschluss ans Stedtle und ans übergeordnete Verkehrsnetz.
- Schaffen von Bauland (planungsrechtliche Baureife)
- Rechtssicherheit für InvestorInnen
- politisch getragene Lösung
- ökonomisch realisierbare Lösung
- frühe Sicherung der nachbarschaftlichen Beziehungen
- Vereinfachung des Quartierplanverfahrens (Kostenreduktion)

4 Organisation der Planung

Steuerungsgruppe	Stadtrat Stadtbauamt Delegation der GrundeigentümerInnen/InvestorInnen Kanton
-------------------------	--

Pflichtenheft

- Steuerung Planungsprozess
- Benennung Experten und Planungsteams
- Festlegung Rahmenbedingungen
- Beratung Masterplan

Projektmanagement und Masterplan	Raumplanung Holzemer
---	----------------------

Pflichtenheft:

- Management Planungsprozess
- Aufbereiten und Bereitstellen der Unterlagen
- Fachliche Beratung Raumplanung
- Entwurf Planungsprogramm Testplanungen
- Entwurf Masterplan
- Administration

Beurteilungsgremium	Stadtrat Stadtbauamt Delegation der GrundeigentümerInnen/InvestorInnen Kanton externe Experten/Fachpreisrichter: Städtebauer/Architekt Raumplaner Verkehrsplaner ev. Baumarkt-/Immobilienpezialist
----------------------------	--

Pflichtenheft

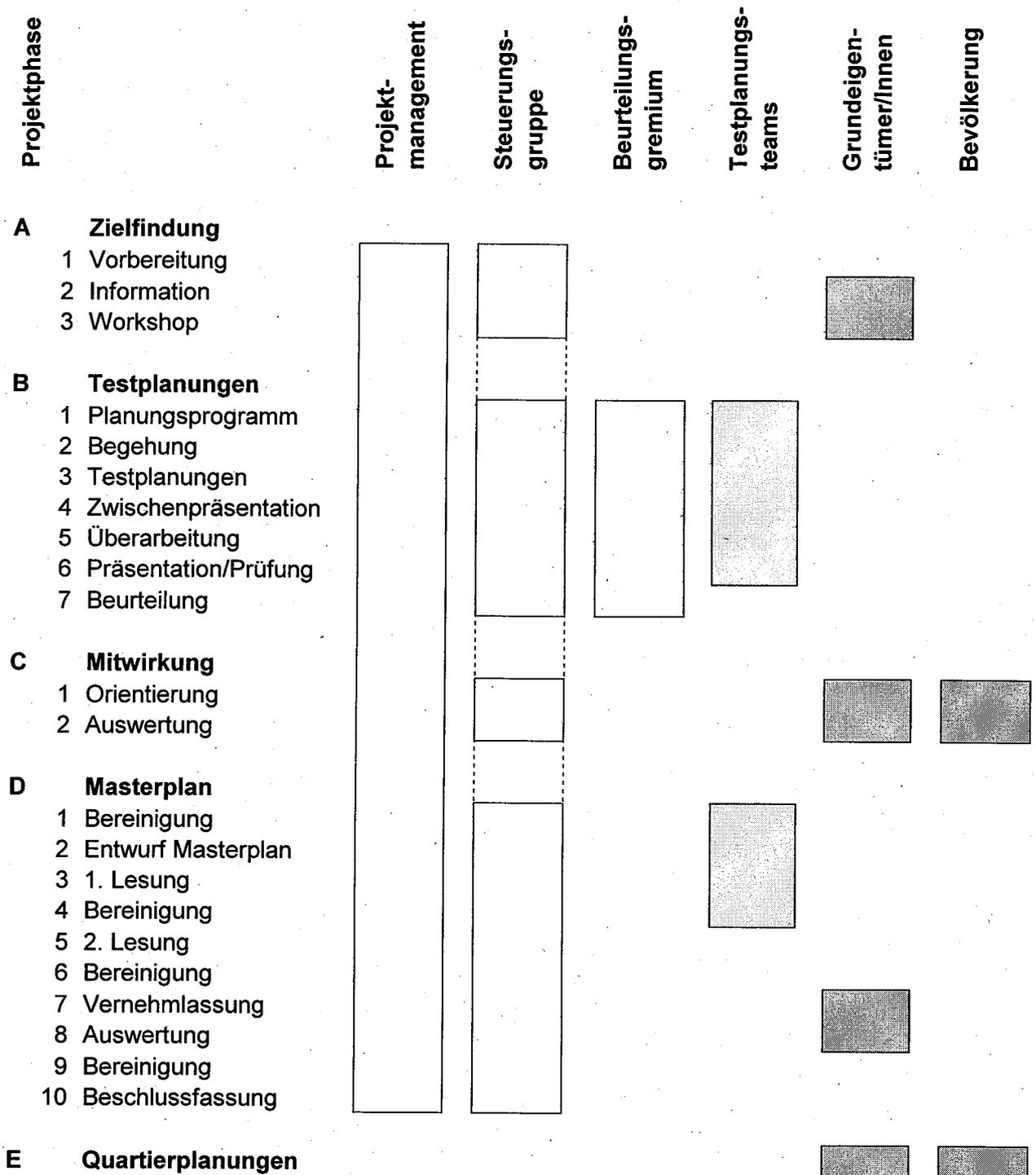
- Festlegung Planungsprogramm Testplanungen
- Beratung Testplanungen
- Variantenauswahl Testplanungen
- (ev. haben nicht alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums volles Stimmrecht)

Testplanungsteams	3 oder mehr Teams aus Städtebauern/Architekten, Verkehrsplanern, Landschaftsarchitekten, Ökonomen etc.
--------------------------	--

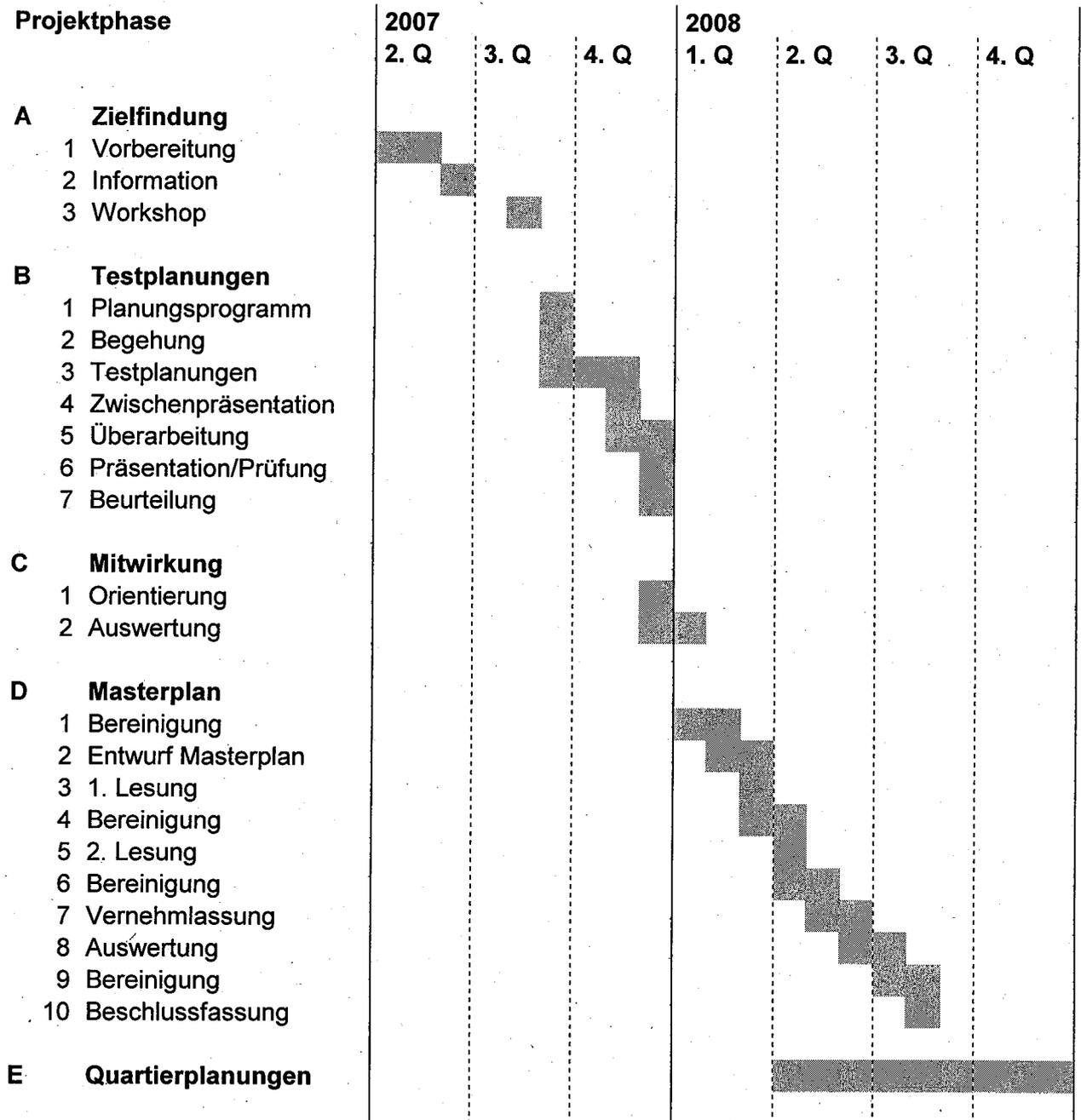
Pflichtenheft

- Ausarbeiten von Testplanungen anhand Planungsprogramm
- Präsentation und Diskussion der Testplanungen

5 Ablauf der Planung



6 Terminprogramm



7 Kostenübersicht

Projektphase	Projektmanagement	Steuerungsgruppe	Beurteilungsgremium	Testplanungsteams
Offerte (mit Kostendach):				
A Zielfindung	30'000.-	5'000.-		
1 Vorbereitung				
2 Information				
3 Workshop				
B Testplanungen	50'000.-	5'000.-	25'000.-	120'000.-
1 Planungsprogramm				3-4 x 35'000
2 Begehung				
3 Testplanungen				
4 Zwischenpräsentation				
5 Überarbeitung				
6 Präsentation/Prüfung				
7 Beurteilung				
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
Kostenschätzung:				
C Mitwirkung	8'000.-	5'000.-		
1 Orientierung				
2 Auswertung				
D Masterplan	50'000.-	5'000.-		20'000.-
1 Bereinigung				
2 Entwurf Masterplan				
3 1. Lesung				
4 Bereinigung				
5 2. Lesung				
6 Bereinigung				
7 Vernehmlassung				
8 Auswertung				
9 Bereinigung				
10 Beschlussfassung				
E Quartierplanungen				

8 Finanzierung

8.1 Kosten

Honorarkosten	Kosten RPH	andere Kosten
<ul style="list-style-type: none">• A Zielfindung• B Testplanungen• C Mitwirkung• D Masterplan	<ul style="list-style-type: none">ca. 30'000.– Fr.ca. 50'000.– Fr.ca. 8'000.– Fr.ca. 50'000.– Fr.	<ul style="list-style-type: none">ca. 5'000.– Fr.ca. 150'000.– Fr.ca. 5'000.– Fr.ca. 25'000.– Fr.
Summe Honorarkosten	ca. 138'000.– Fr.	ca. 185'000.– Fr.
Nebenkosten		
<ul style="list-style-type: none">• Modelle• Saalmiete, Infrastruktur, Verpflegung Tagesveranstaltungen• Kopien, Plots, Displacement etc.• Reserve	<ul style="list-style-type: none">ca. 10'000.– Fr.	<ul style="list-style-type: none">ca. 10'000.– Fr.ca. 8'000.– Fr.ca. 5'000.– Fr.
Summe Nebenkosten	ca. 10'000.– Fr.	ca. 23'000.– Fr.
Gesamtkosten	ca. 356'000.– Fr.	
Gesamtkosten pro m2	ca. 8.– Fr.	

8.2 Verteilschlüssel Kosten

Vorschlag:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Stadt• grosse GrundeigentümerInnen• kleine GrundeigentümerInnen | <ul style="list-style-type: none">50 %gemäss Flächenanteilnur bei besonderem Interesse |
|---|--|

9 Planungsprodukte Raumplanung Holzemer

Als Planungsprodukte erstellen wir:

Phase A Zielfindung:

- Vorlage Leitbild/Zielkatalog
- Unterlagen Workshop
- Rahmenbedingen und Plangrundlagen Testplanungen

Phase B Testplanungen:

- Planungsprogramm/Ausschreibungsunterlagen Testplanungen
- Vorprüfungsbericht zur technischen Auswertung der Testplanungen
- Bericht des Beurteilungsgremiums
- Pressedokumentation

Phase C Mitwirkung:

- Mitwirkungsbericht

Phase D Masterplan:

- Masterplan (Plan und Objektblätter)
- Planungsbericht
- Vernehmlassungsbericht

Projektmanagement:

- Aktennotizen zu Sitzungen