



**Bericht der BPK zur Vorlage Nr. 2007/134a:
Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck
Quartierplan 1 (Manor)**

1. Rechtliche Grundlage

Der Einwohnerrat hat dieses Geschäft am 27. Juni 2007 an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

2. Einleitung

Das Gebiet Obergestadeck am östlichen Rand des Stadtkerns – zwischen Büchelistrasse und Kantinenweg gelegen – ist als primäres Entwicklungsgebiet zu betrachten. Es ist heute stark unternutzt und liegt teilweise brach. Die Hauptnutzung besteht aus dem Parkhaus Bücheli mit 210 Parkplätzen.

Im Zusammenhang mit dem neuen Verkehrskonzept wird der östlich dieses Gebietes liegende Kantinenweg gegenwärtig als kommunale Sammelstrasse ausgebaut. Dies führt einerseits zu einer Verkehrsberuhigung auf der heute stark befahrenen Büchelistrasse, andererseits eröffnet sich die Möglichkeit, das Entwicklungsgebiet fussgängerfreundlich vom Stadtkern her zu erschliessen.

Manor bekennt sich zum Standort Liestal, muss sich aber heute mit einer Verkaufsfläche zufrieden geben, die sowohl vom Umfang als auch von der Qualität her ungenügend ist. Manor hat deshalb ein grosses Interesse an grösseren und attraktiven Verkaufsflächen in unmittelbarer Nähe der Altstadt. Die Parkhaus Bücheli AG will zur Verbesserung der Parkierungsmöglichkeiten beitragen, indem nach dem Abbruch des Parkhauses in einem Neubau die Zahl der unterirdischen Parkplätze verdoppelt werden kann.

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegesprojekt wurde weiterentwickelt und in den vorliegenden Quartierplan konkretisiert.

3. Detailberatung in der BPK

Die BPK hat sich im Detail sehr eingehend und kritisch mit allerlei Fragen im Zusammenhang mit diesem – für die weitere Entwicklung Liestals äusserst wichtigen Vorhaben – auseinandergesetzt. Im Detail sind folgende Unterlagen beraten worden:

- Quartierplan und Quartierplanreglement
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Verkehrsgutachten
- Mitwirkungsbericht

Pläne und Reglement:

Im Laufe der Kommissionsberatung sind diverse kleine Änderungsvorschläge beantragt worden. Die Kommissionsmehrheit verzichtet aber auf Änderungsanträge, weil seitens der Stadtrates versichert wurde, dass allfällige sich aus der Entwicklung ergebenden Änderungen später im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angepasst resp. ergänzt werden. Es ist auch wichtig, dass ein wirtschaftsgerechtes Papier – sprich Reglement – beschlossen wird. Aus diesem Grund wurde ein Antrag, den Minergiestandard im Quartierplanreglement verbindlich festzulegen, mit 4 : 2 Stimmen abgelehnt. Es ist nämlich zu bedenken, dass immer noch kein Investor vorhanden ist, und allzu grosse Hürden im Reglement könnten für allfällige Interessenten abschreckend wirken.

Umweltverträglichkeitsbericht und Verkehrsgutachten Keine Bemerkungen.

Mitwirkungsbericht

Die Kommission stellt fest, dass der Stadtrat diversen sinnvollen Änderungen resp. Ergänzungen, welche im Rahmen der Mitwirkung eingebracht wurden, stattgegeben hat. Diese Änderungen sind im Reglement eingeflossen.

Allgemeine Bemerkungen

- Sicherung des Grundeigentums:
Obwohl die Sicherung des Grundeigentums noch nicht erfolgt ist, vertritt die Kommissionsmehrheit die Auffassung, dem Quartierplan sei zuzustimmen. Damit sind bezüglich des öffentlichen Bereichs die rechtlichen Grundlagen für eine spätere Realisierung des Bauvorhabens geschaffen. Die Kommission hofft aber, dass der private Teil raschmöglichst geregelt werden kann.
- Architektonische Qualität:
Die Kommission wünscht, dass das architektonische Konzept des Siegerprojektes, welches beim Studienauftrag bestimmt wurde, in der Realisierungs-Phase umgesetzt wird, insbesondere in Bezug auf die Materialeigenschaft.

Stadrätliche Anträge:

Da die Anträge 1 und 2 materiell zusammengehören, haben wir diese in einem Antrag zusammengefasst.

Die BPK kann sich mit 6 Stimmen – bei einer Enthaltung – dem Antrag betr. Quartierplan anschliessen. Dem Abschreibungsantrag betr. Postulat Nr. 2007/134 stimmt die Kommission einhellig zu.

4. Anträge der BPK

1. Die Quartierplanvorschriften (Reglement und Pläne) Areal Bücheli – Obergestadeck Quartierplan 1 (Manor) vom 21. Mai 2007 werden beschlossen. Der Beschluss erfolgt unter Vorbehalt und Kenntnisnahme, dass die Regelung des Grundeigentums erst später erfolgt und vor der Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat im Quartierplanvertrag festgelegt werden muss.
2. Das Postulat betreffend Entwicklungsgebiet Obergestadeck mit Manor und Parkhaus Bücheli (Nr. 2007/134) wird als erfüllt abgeschrieben.

Hanspeter Meyer
Präsident der BPK
17. September 2007