



## **Bericht der BPK zur Vorlage Nr. 2007/184: Quartierplanung „Rebgarten“**

### **1. Rechtliche Grundlage**

Der Einwohnerrat hat dieses Geschäft am 12. Dezember 2007 an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

### **2. Einleitung**

Das Gebiet zwischen Rheinstrasse, Rebgrasse und Brunwegli bzw. Orisbach ist heute bereits mit einem Gebäudekomplex (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) belegt. Daneben befinden sich am Brunwegli eine Anzahl abbruchreifer Altbauten. Nach intensiver Planungsarbeit ist ein Quartierplan entstanden, welcher es ermöglicht, an bester Lage von Liestal zusätzlich ca. 2500 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche und ca. 3500 m<sup>3</sup> Wohnfläche sowie gegen 200 Parkplätze (davon rund 85 öffentliche Einstellplätze) zu schaffen.

Ein Quartierplan ist nicht nur mit Auflagen verbunden, sondern es ist auch eine Chance, wesentliche Verbesserungen zu erzielen (dichtere Bebauung, bessere Integration in die Umgebung (Nähe Altstadt und Orisbach)).

### **3. Detailberatung in der BPK**

Für die Kommissionsberatung standen den Mitgliedern zusätzlich zur ER-Vorlage folgende Unterlagen zur Verfügung: Planungsbericht, Bericht zur kantonalen Vorprüfung und Bericht zur öffentlichen Mitwirkung.

Die Bau- und Planungskommission liess sich im Detail über die vorgesehene Neuüberbauung orientieren. Wir haben die Möglichkeit genutzt, auch den Planer und einen Vertreter der Investoren anzuhören. Insbesondere haben wir uns mit folgenden Details befasst:

#### *a) Ein- und Ausfahrt Einstellhalle*

In der Quartierplanung ist die neue Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle an der Gerberstrasse vorgesehen. In der Kommission wurden Bedenken geäussert, ob die Ausfahrt in die viel befahrene Gerberstrasse nicht zu Konflikten führen kann. Wir konnten uns aber davon überzeugen, dass die Ein-/Ausfahrt aus topografischen Gründen an dieser Stelle sein muss. Die Sichtverhältnisse sind genügend. In einem Verkehrsgutachten wird zudem nachgewiesen, dass die Ein-/Ausfahrt verkehrstechnisch machbar ist. Das kant. Tiefbauamt hat zu dieser Ausfahrt ebenfalls seine Zustimmung erteilt.

#### *b) Minergie-Standard*

Die Kommission begrüsst es sehr, dass diese Gebäude der Überbauung Rebgarten im Minergie-Standard erstellt werden. Die Realisierung von Minergie hat eine etwas grössere Gebäudehöhe zur Folge (ca. 1.20 m), was aber keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben wird.

Die Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bewilligungspflichtig, weil die Überbauung im Altstadtbereich liegt.

#### *c) Eigentumsverhältnisse*

Grundstückeigentümer sind zwei Parteien, nämlich die Rebhaus AG und die Einwohnergemeinde Liestal. Die Eigentumsverhältnisse sind mittels Kaufrechtsvertrag geregelt. Mit dem Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle wird die Auflage für die Erstellung eines öffentlichen Parkhauses verbunden.

#### *d) Öffentliche Parkplätze*

Dieser Bereich der Quartierplanung muss verbindlich geregelt werden, damit die Stadt entsprechende Sicherheiten hat. Im Quartierplanreglement ist in Artikel 7, Absatz 4, die entsprechende Formulierung enthalten. Die Absicht, dass ca. 85 öffentliche Parkplätze erstellt werden müssen, geht der Kommission zu wenig weit. Deshalb stellt sie den Änderungsantrag, dass es mindestens die Hälfte der Gesamtzahl sein müssen (siehe Antrag 4.2).

Einige der heute öffentlichen oberirdischen Parkplätze werden wegfallen, so dass netto mit der Überbauung Rebgarten total rund 160 neue Parkplätze geschaffen werden.

#### *e) Kosten für die Stadt Liestal*

Diesbezüglich sind Kostenberechnungen vorhanden und entsprechende Gespräche am laufen. Zu regeln sind: Öffentliche Parkplätze, öffentlicher Fussweg entlang des Orisbaches, öffentlicher Freiraum im Bereich Rheinstrasse. Dem Einwohnerrat wird darüber eine entsprechende separate Vorlage unterbreitet. Im neuen Finanzplan werden diese Kosten eingestellt.

#### *f) Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes*

Dieser Bereich wird in Artikel 6 des Quartierplanreglementes geregelt. Absatz 3 geht nach Meinung der Kommission zu weit, weshalb mit Antrag 4.3 eine Änderung vorgeschlagen wird.

#### *g) Aussenraum / Orisbach*

Der Hochwasserschutz im Bereich des Quartierplanes ist problematisch. Betreffend einer Öffnung der Sohle des Orisbaches resp. einer Erhöhung der Mauer wird der Kanton ein entsprechendes Projekt ausarbeiten. Das wird dann zeigen, ob allenfalls Massnahmen an den Gebäuden (Fassaden ohne Öffnungen) nötig sind. Eine Renaturierung des Baches in diesem Bereich ist nicht möglich. Revitalisierung wird aber vorgeschrieben.

#### *h) Götterbaum*

Der geschützte Baum (Götterbaum) ist für die städtebauliche Situation wichtig. Mit diesem Baum wird der Stadteingang – als Pendant zum Lüdinpark – markiert. Dieser Baum ist zwar nicht einheimisch, muss aber gegebenenfalls gleichwertig ersetzt werden.

#### *i) Parkleitsystem*

Mit der Realisierung von zusätzlichen öffentlichen Einstellhallenplätzen sieht die Bau- und Planungskommission den Zeitpunkt für die Erweiterung des Parkleitsystems als gekommen. Sie bringt darum hier den entsprechenden Wunsch an, denn mit dem Parkleitsystem kann der Suchverkehr massiv eingedämmt werden.

#### *Zusammenfassung*

Die Bau- und Planungskommission unterstützt den Quartierplan Rebgarten einstimmig und bittet den Einwohnerrat, seine Zustimmung dazu zu erteilen; ebenso zu den beiden Zusatzanträgen der Kommission.

#### **4. Anträge der BPK**

- 4.1 Die Quartierplanvorschriften „Rebgarten“, bestehend aus
  - a) Quartierplan-Reglement (mit Änderungen unter Antrag 4.2 und 4.3)
  - b) Teil-Pläne
    - Nr. 1, Bebauung, Erschließung und Freiräume
    - Nr. 2, Fassade (richtungsweisend)werden beschlossen.
- 4.2 Änderung von Artikel 7.4: Es werden ca. 85 öffentliche Parkplätze (das entspricht der Hälfte aller unterirdischen Parkplätze) erstellt.
- 4.3 Änderung von Artikel 6.3: Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen.

Hanspeter Meyer  
Präsident der BPK  
31. März 2008