



## **1. Rechtliche Grundlage**

Der Einwohnerrat hat dieses Geschäft am 17. Oktober 2006 an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

## **2. Einleitung**

Der Ausspruch „Planen ist das Ersetzen des Zufalls durch den Irrtum“ – oder umgekehrt – ist eher ironisch gemeint, trägt aber doch auch eine gewisse Wahrheit in sich. Planen ist eine sehr komplexe Materie, und es gibt kein Patentrezept, damit am Schluss alle Betroffenen sowie die Gemeinschaft – sprich Öffentlichkeit – auch einverstanden sind. Dabei gilt es, die Interessen der Öffentlichkeit und der Eigentümer, aber auch die der Nachbarn abzuwägen.

Ziel der Planung ist die Förderung der Standort-, Lebens- und Wohnqualität in Liestal. Insbesondere sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden.
- Sinnvolle Abstimmung und Anordnung von Art und Mass (Dichte) der Nutzung.
- Bei grösstmöglichem Nutzen die geringstmöglichen Nachteile für den Einzelnen (Privaten), die Allgemeinheit (Öffentlichkeit) und die Umwelt (Lärm, Luft, Landschaft, Natur, Ökologie).

Eine Zonenplanung ist ein langwieriger Prozess, sie erfordert immer wieder Kompromisse; auf die während des Planungsprozesses eingetretenen Veränderungen muss laufend wieder reagiert werden. Bei einer Revision geht es um eine Gesamtschau, im Zonenplan werden Gewerbe-, OeWA-, Wohn-/Geschäfts- sowie Wohnzonen festgelegt. Weil der Prozess einer Revision vom Start bis ins Ziel viel Zeit in Anspruch nimmt, kann der Fall eintreten, dass nach rechtsgültigem Abschluss bereits wieder Änderungen nötig wären.

Trotz allem ist es an der Zeit, die Liestaler Ortsplanung nun zügig zu Ende zu führen, vor allem auch aus Gründen der Rechtsunsicherheit und um Rechtsungleichheiten zu vermeiden. Deshalb unterbreiten wir dem Einwohnerrat die beigelegte Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung, welche nach Meinung der BPK einen sinnvollen Kompromiss darstellt.

## **3. Gliederung des BPK-Berichtes und Behandlung der Planung**

Im Kommissionsbericht werden einige besonders wichtige und interessante Teilaspekte speziell abgehandelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann die Beratung gemäss dem beigelegten Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung (Bericht nach Art. 47 Eidg. Raumplanungsverordnung) erfolgen. In diesem Bericht sind auch die Ausgangslage und die von der BPK beschlossenen Änderungen festgehalten.

## 4. Behandlung in der BPK

Die Bau- und Planungskommission hat sich in den vergangenen 2 Jahren zu 22 Sitzungen getroffen, um dieses umfangreiche und komplexe Geschäft vorzubereiten. Um einen Einstieg zu erhalten, führte die Kommission eine Besichtigung des für die Revision vorgesehenen Baugebietes durch. Anschliessend liess sie sich – unterstützt durch diverse Arbeitspapiere – über verschiedene – mit der Ortsplanungs-Revision zusammenhängende – Bereiche, Vorgaben und Fachausdrücke informieren. Auch haben wir zu einzelnen Bereichen diverse Fachleute angehört.

Es schälten sich rasch 2 „Haupt-Diskussionspunkte“ heraus, welche die Kommission spaltete, nämlich a) Systemwechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnutzungsziffer und b) Einführung einer sogenannten Ortsbildschonzone. Weil die Kommissionsmitglieder bestrebt waren, nach einer allseits – mehr oder weniger – befriedigenden Lösung zu suchen, wurde die Behandlung dieser beiden Themen – nach einer längeren fachlichen und inhaltlichen Diskussion - vorerst zurückgestellt, damit in den Fraktionen Rücksprache genommen werden konnte.

### 4.1 *Systemwechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnutzungsziffer*

Während dieses Prozesses kam die Meldung des Kantons, dass Basel-Landschaft der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB beitreten möchte. Sollte die Vernehmlassung positiv abgeschlossen werden, würde der Regierungsrat dem Landrat eine entsprechende Vorlage unterbreiten. Die Gemeinden hätten anschliessend eine gewisse Zeit, ihre Vorschriften den neuen Gesetzesgrundlagen anzupassen.

Diese neue Ausgangslage bewog die Kommission, sich erneut sehr vertieft anhand von Modellberechnungen mit den Vor- und Nachteilen eines Systemwechsels auseinanderzusetzen. Es würde kaum verstanden, wenn wir jetzt bei der Nutzungsziffer bleiben würden, im Wissen, dass sehr rasch eine Anpassung an neue Vorschriften unumgänglich wird.

Damit die Rechte der Eigentümer sich gegenüber den heutigen Vorschriften nicht verschlechtern, müssen die Ausnutzungsziffern entsprechend erhöht werden. Eine Mehrheit der BPK beantragt denn auch gegenüber der Mitwirkungsaufgabe deutlich erhöhte Ausnutzungsziffern.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage kam die BPK zum Schluss, dem Einwohnerrat den Systemwechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnutzungsziffer zu beantragen.

### 4.2 *Ortsbildschonzone*

Die Einführung einer sogenannten Ortsbildschonzone war schon im Rahmen der Mitwirkung (wo noch eine Ortsbildschutzzone vorgesehen war) sehr umstritten, was die vielen Eingaben von Grundeigentümern aus den entsprechenden Gebieten verdeutlichten.

Mit dieser neuen (überlagernden) Zone hätte in bestimmten sogenannten erhaltenswerten Quartieren spezielle Einschränkungen und Vorschriften beschlossen werden sollen. Eine Mehrheit der BPK kam zum Schluss, diese Einschränkungen resp. Eingriffe ins Privateigentum müssten vermieden werden. Deshalb wurde die Bestimmung gestrichen. Somit wird auf die Einführung einer Ortsbildschonzone verzichtet. Die entsprechenden Gebiete werden einer „normalen“ W2-Zone (bzw. Rosenquartier in WG3/Radackerquartier in WG2) zugeteilt. Die Einführung einer Bebauungsziffer ist deshalb nicht mehr notwendig.

#### 4.3 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

Im Jahre 2002 wurde eine Motion (Nr. 2002/117) an den Stadtrat überwiesen, welche die Reduktion der OeWA-Zone fordert.

Es ist eine alt bekannte Tatsache, dass Liestal in seiner Entwicklung unter den riesigen Flächen in der OeWA-Zone leidet. Vor allem der Kanton ist „Grossgrundbesitzer“ in dieser Zone, und die Stadt versucht seit Jahren, eine gewisse sinnvolle Reduktion zu erwirken. Es ist uns durchaus bewusst – und das ist auch richtig so – dass Liestal als Kantonshauptstadt neben Standortvorteilen (Spitäler, Schulen, kantonale Verwaltungen und sonstige kantonale Einrichtungen) auch gewisse Nachteile in Kauf nehmen muss, indem grosse Gebiete für öffentliche Aufgaben ausgeschieden sind. Hier können weder Gewerbe noch Wohnungen gebaut werden, welche Steuereinnahmen generieren würden. Es ist auch klar, dass bestimmte Reserven für künftige neue Aufgaben oder Erweiterungen zu sichern sind. In Liestal sind diese „Reserven“ aber zu überdimensioniert.

Im Rahmen der vorliegenden Revision hat der Stadtrat sich intensiv bemüht, dem Kanton Kompromisse abzurufen, leider nur mit einem bescheidenen Erfolg. Die BPK beantragt darum dem Rat, neben den ausgehandelten Umzonungen das Gebiet zwischen Schauenburger-/Goldbrunnen-/Bientalstrasse und Bahnlinie (mit altem Spitalfriedhof) aus der OeWA-Zone in die WG4-Zone mit Quartierplanpflicht umzuzonen. Auch mit dieser Massnahme bleiben die Reserven des Kantons in den OeWA-Zonen immer noch sehr gross.

Als zusätzliche Verbesserung wird im Rahmen der Liestaler Nutzungsplanung für einige Gebiete in der OeWA-Zone, in denen auch andere Nutzungen (Wohn- und Geschäftsnutzungen) denkbar oder erwünscht sind, eine OeWA-Zone mit Fremdnutzungsanteil geschaffen (siehe Art. 11 Zonenreglement). Damit wird es künftig möglich, eine gewisse Durchmischung in den sogenannten Verwaltungsbezirken zu schaffen.

#### 4.4 Petitionen

##### *Tierpark Weiermätteli*

Weil die Stadt Liestal den Tierpark unbedingt erhalten will, wird für dieses Gebiet eine spezielle Zone „Tierpark“ ausgeschieden. Damit werden die Forderungen der Petition erfüllt.

##### *Kinderspielplatz Arisdörferstrasse*

Hier wird verlangt, den Spielplatz Brunnmatt in der OeWA-Zone zu belassen. Da der Spielplatz nicht isoliert zu betrachten ist, schlägt die BPK vor, an der Umzonung in die WG3-Zone festzuhalten, wobei der Spielplatz mit der Quartierplan-Pflicht gesichert wird.

##### *Friedenslinde*

An der Umzonung wird festgehalten, wobei die Friedenslinde erhalten wird.

#### 4.5 Strassennetzplan

Ein Antrag auf eine Verknüpfung des Übersichtsplanes Radrouten mit der Ortsplanung wurde abgelehnt. Im Bereich kommunale Radwege sind aber – gestützt auf eine Schwachstellenanalyse (Pestalozzi + Stähelin 2008) – weitere Massnahmen in Planung. Es wird beabsichtigt, den Strassennetzplan und Massnahmenkatalog entsprechend zu ergänzen.

## 5. Zusammenfassung und Dank

Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass die detaillierte und umfangreiche Beratung in der BPK zu einem mehrheitlich befriedigenden Resultat geführt hat. Die politisch harten, aber immer fairen Auseinandersetzungen in der Kommission haben zum vorliegenden Kompromiss geführt. Dadurch konnte eine Gesamtlösung gefunden werden, die für eine grosse Mehrheit akzeptabel ist.

An dieser Stelle danke ich allen Kommissionsmitgliedern für die konstruktive Mitarbeit. Der Dank gilt ebenso dem stadrätlichen Vorsteher, den Vertretern des Stadtbauamtes und den beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Planungsbüros.

## 6. Anträge

- 6.1 Die folgenden Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung, ausserhalb der Teilzonenvorschriften Zentrum, werden beschlossen (Fassung nach Beratung in der BPK):
- a) Zonenreglement mit Anhang
  - b) Zonenplan, Teil Grundnutzung
  - c) Zonenplan, Teil überlagernde Gebiete, Zonen und Objekte
  - d) Strassennetzplan, ganzes Siedlungsgebiet
  - e) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, ganzes Siedlungsgebiet
- 6.2 Der Inventarplan wird zustimmend zur Kenntnis genommen und als behördenverbindlich erklärt.
- 6.3 Die im Jahre 1992 überwiesene Motion zur Überarbeitung der Zonenvorschriften 1974 (Nr. 92/366) und die im Jahre 2002 überwiesene Motion zur Reduktion der Oe-WA-Zone (2002/117) werden abgeschrieben.

Liestal, 13. Oktober 2008

Hanspeter Meyer

Präsident der BPK resp. der Gruppe Ortsplanung

- Bericht Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung
- Zonenreglement  
(alles bereinigt nach Behandlung in der BPK)