

b) Zonenplanentwurf 2008

Grundlage für die Differenzierung nach überbaut und unüberbaut bildet der Plan „Stand der Erschliessung“. Diejenigen Fläche, die inzwischen überbaut sind oder deren Überbauung aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung innert 3 Monaten zu erwarten ist, wurden als überbaut behandelt.

Im Zonenplanentwurf 2008 präsentiert sich die Bauzonenkapazität wie folgt:

Einwohnerkapazität

Von den total 54 ha unüberbauten Bauzone liegen 52 ha Wohn- und Mischzonen ausserhalb des Teilzonenplans Zentrums. Diese bieten Platz für ca. 3'600 Einwohner. Innerhalb des Teilzonenplans Zentrum sind nur ca. 2 ha in der Zentrumszone Z2 unüberbaut, darin haben ca. 200 Einwohner Platz.

In den überbauten Gebieten (total ca. 300 ha, davon ca. 55 innerhalb TZPZ) beträgt das theoretische Verdichtungspotenzial 4'330 Einwohner (davon ca. 2'470 innerhalb TZPZ); realistischere Weise werden davon in den nächsten 10 bis 15 Jahren höchstens 10% realisiert. Gründe dafür sind die mangelnde Verfügbarkeit bzw. der fehlende Bauwille, der steigende Wohnflächenanspruch und die abnehmende Wohnungsbelegung, insbesondere in den grossen Einfamilienhausgebieten, welche mit der Nachverdichtung im besten Falle knapp ausgeglichen werden können.

Das zusätzliche Einwohnerpotenzial in den unüberbauten und überbauten Bauzonen beträgt somit ca. 4'220 Einwohner (gegenüber 3'160 im rechtskräftigen Zonenplan). In den Wohn- und Mischzonen ausserhalb des Teilzonenplans Zentrum beträgt das zusätzliche Einwohnerpotenzial ca. 3'800 Einwohner.

Wohn- und Mischzonen nach Überbauungsstand

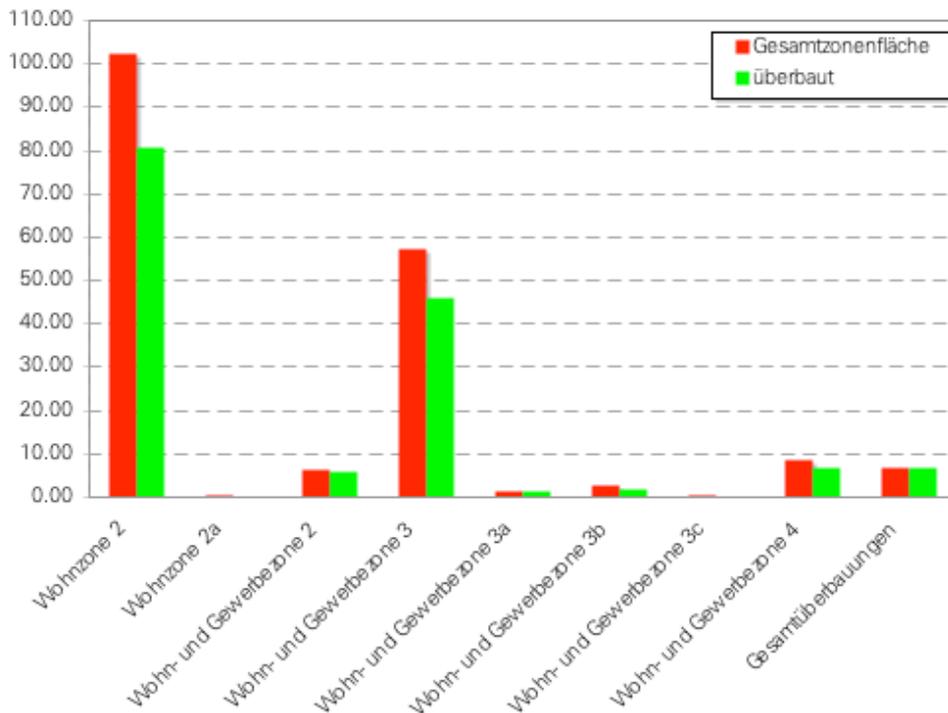


Abb. 2: überbaute und unüberbaute Flächen nach Zonenart

Die Bevölkerungszahl von Liestal könnte theoretisch, bei einer vollen Ausschöpfung der Bauzonenreserven, bis ins Jahr 2020 von 13'362 (2008) auf ca. 17'500 Einwohner anwachsen. Gemäss den Vorstellungen der Stadt Liestal wird ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 16'000 Einwohner angestrebt. Unter Berücksichtigung, dass auch von den unüberbauten Bauzonenreserven ein grosser Teil nicht verfügbar ist, erscheint die errechnete Bauzonkapazität für Liestal als Kantonshauptstadt aus planerischer und politischer Sicht angemessen.

Arbeitsplatzpotenzial

Aufgrund verschiedener Umzonungen ergibt sich in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen ein Arbeitsplatzpotenzial von ca. 428 Arbeitsplätzen (gegenüber 264 im rechtskräftigen Zonenplan) und in den unüberbauten OeWA-Zonen reduziert sich die Arbeitsplatzkapazität von 1'380 auf ca. 190 A. Die verbleibenden unüberbauten Gewerbezone bieten Platz für ca. 720 Arbeitsplätze.

In den überbauten Bauzonen wird das realistische (10% des rechnerischen) Arbeitsplatzpotenzial auf ca. 540 Arbeitsplätze geschätzt.

Insgesamt resultiert im neuen Zonenplanentwurf noch immer eine Arbeitsplatzkapazität von +2'092 A (gegenüber 4'010 A im rechtskräftigen Zonenplan). Damit wird der Bedarf für die nächsten 20 Jahre (Prognose für 2020 14'500 bis 16'360 A = +2'472 bis +4'332 A bis 2020) abgedeckt.

