



Wasserturmplatz, Neugestaltung: Projekt- und Kreditgenehmigung

Kurzinformation	<p>Auf der Basis des Siegerprojektes aus den Studienaufträgen genehmigte der Einwohnerrat am 26. September 2007 einstimmig den Projektierungskredit für die Neugestaltung des Wasserturmplatzes. In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt erstellt und der Kostenvoranschlag ermittelt.</p> <p>Die Realisierung der Neugestaltung des Wasserturmplatzes soll im Anschluss an die Baustelle Postplatz ab März 2010 und vor dem Bauvorhaben Manor erfolgen. Gleichzeitig werden zu Lasten der jeweiligen Werke diverse Werkleitungen innerhalb des Wasserturmplatzes erneuert.</p> <p>Die Kosten für die Neugestaltung des Postplatzes betragen gemäss Kostenvoranschlag CHF 2'700'000.-, aufgeteilt in CHF 1'850'000.- für den Platz und CHF 850'000.- in das Stadtobjekt. Diese Kosten werden im Finanz- und Entwicklungsplan 2010 – 2014 berücksichtigt.</p>				
Antrag	<p>Der Einwohnerrat genehmigt das Bauprojekt und den Kredit von CHF 2'700'000.- für die Neugestaltung des Wasserturmplatzes.</p>				
	<p>Liestal, 07.04.2009</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table data-bbox="786 1485 1385 1568"><tr><td>Die Stadtpräsidentin</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Regula Gysin</td><td>i.V. Martin Hofer</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	i.V. Martin Hofer
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	i.V. Martin Hofer				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Am 26. September 2007 genehmigte der Einwohnerrat für die Neugestaltung des Wasserturmplatzes einen Projektierungskredit von CHF 150'000.-. In Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt hat das Planungsteam in der Zwischenzeit das Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag ausgearbeitet.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

Der Wasserturmplatz muss diversen bedeutenden Ansprüchen genügen:

1. Über den Wasserturmplatz werden vor dem Törli die diversen Verkehrsströme, Langsamverkehr, Individualverkehr und Busse des öffentlichen Verkehrs von der Kasernenstrasse, der Burgstrasse und der Poststrasse in die Altstadt oder über die Begegnungszone am Altstadtrand geleitet.
2. Durch das neue Verkehrskonzept fällt der Durchgangsverkehr über den Wasserturmplatz weg. Damit wird der Wasserturmplatz Bestandteil der neuen Begegnungszone vom Bahnhof bis zum geplanten Manor mit Gegenverkehr für die Busse des öffentlichen Verkehrs.
3. Der Wasserturmplatz wird mit der geplanten Bushaltestelle für beide Richtungen unmittelbar vor dem Törli zum Zielpunkt für alle, mit dem Bus ankommenden Besucher der Altstadt und des Zentrums.
4. Mit der Realisierung des Stadtobjekts wird der Raum vor dem Törli städtebaulich stark aufgewertet.
5. Das Stadtobjekt dient nicht nur als Bushaltestelle, sondern bietet an attraktivster Lage Flächen für Verkauf und Dienstleistungen.

Das vorliegende Projekt wurde auf der Basis des Studienauftrags weiterentwickelt und wird allen Ansprüchen gerecht. Es erfolgt eine klare Gliederung in die folgenden Räume: Aufenthalt, Fussgängerkehr, Verkehrsfläche, Parkierung. Daneben entstehen auch Flächen für variable temporäre Nutzungen.

Im Bauprojekt wurden die in der vorherigen Phase festgelegten Gestaltungselemente konkretisiert und weiter entwickelt. Insgesamt ist die Gestaltung des Wasserturmplatzes einfach und urban gehalten.

Stadtobjekt

Bedeutendstes Gestaltungselement ist das Stadtobjekt. Es wird den Bereich vor der Altstadt stärken und dem Raum vor dem Törli ein klar identifizierbares Gesicht geben. In Richtung Schwieri findet das Stadtobjekt mit der lang gezogenen Baumgruppe seine Fortsetzung.

Das Stadtobjekt besteht aus einem Betonbau, welcher mit einer Kupferhaut umschlossen ist. Diese nimmt die Stimmung der umgebenden Steildächer sehr gut auf und weist gleichzeitig auf die eigenständige Position des Stadtobjekts hin.

Als Nutzungen sind im Erdgeschoss ein öffentliches WC, der Bus-Warteraum, ein Imbiss sowie ein grosser Kiosk vorgesehen. Das Obergeschoss bietet sich für einen Dienstleister mit einem starken öffentlichen Bezug an.

Prinzipiell erfolgt der Ausbau im Minergiestandard. Dieser ist aber bei einem Kiosk oder Imbiss in der Praxis nicht durchführbar.

Belagsflächen

Ausserhalb der Bauminseln werden alle Flächen mit einem einheitlichen Asphaltbelag versehen. Die heutigen Randsteine und Verkehrsinseln fallen alle weg.

Verkehrsführung

Der Wasserturmplatz wird zur Begegnungszone, welche vom Bahnhof bis zum Manor geplant ist. Nach der Fertigstellung wird der ÖV über den Wasserturmplatz bis zum Bahnhof im Gegenverkehr geführt. Der motorisierte Individualverkehr wird neu von der Kasernenstrasse über den Wasserturmplatz zum Fischmarkt gelangen können.

Autoparkplätze

Auf Grund der Neugestaltung reduzieren sich die öffentlichen Parkplätze auf dem Wasserturmplatz von heute 24 auf neu 16. Ersatzparkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, in den Parkhäusern *Engel* und *Bücheli*.

Veloparkierung

Das heute bestehende Angebot wird in gleicher Anzahl auch auf dem neu gestalteten Platz angeboten.

Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt mit neuen Kandelabern, entsprechend dem auf dem Alleeplatz verwendeten Typ.

Bäume Wasserturmplatz

Die längliche Baumgruppe, unter welcher auf der einen Seite die Autos parkiert werden und auf der anderen Seite Sitzgelegenheiten für die Passanten und Kunden eingerichtet sind, besteht aus Eschen. Diese passen in ihrer Gestalt optimal an diesen Ort.

Sitzelemente

Als Sitzelemente sind unterschiedlich grosse und geformte Betonelemente vorgesehen. Diese werden mit einer freien Bestuhlung ergänzt (so wie im Kirchhof bestehend).

3. Massnahmen

Sobald die Projekt- und Kreditgenehmigung des Einwohnerrats vorliegt, können die weiteren Schritte der Projektierung, der Submission und der Realisierung in Angriff genommen werden. Für das Stadtobjekt ist eine Baubewilligung einzuholen.

Die Realisierung erfolgt koordiniert mit der Neugestaltung des Postplatzes und des Manor-Neubaus.

In einer separaten Vorlage muss der Einwohnerrat einer Mutation zu den Zonenvorschriften zustimmen. Dies als Grundlage für die neue Platzgestaltung mit Stadtobjekt.

4. Finanzierung/Kosten

Die Kosten für die Neugestaltung des Postplatzes werden im Entwicklungs- und Finanzplan 2010 – 2014 aufgeführt (Investitions-Konto 620.501.66).

Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.):

Platz

Baumeisterarbeiten	CHF 1'200'000.-
Bepflanzung, Grünflächen	CHF 100'000.-
Beleuchtung	CHF 120'000.-
Möblierung	CHF 90'000.-
Honorare	CHF 230'000.-
<u>Diverses und Unvorhergesehenes</u>	<u>CHF 110'000.-</u>
<u>Total Kosten Platz</u>	<u>CHF 1'850'000.-</u>

Stadtobjekt

Bauvorbereitung	CHF 50'000.-
Gebäude	CHF 590'000.-
Umgebung	CHF 40'000.-
Honorare	CHF 120'000.-
<u>Diverses und Unvorhergesehenes</u>	<u>CHF 50'000.-</u>
<u>Total Kosten Stadtobjekt</u>	<u>CHF 850'000.-</u>

Total Kosten Neugestaltung Wasserturmplatz CHF 2'700'000.-

Anwänderbeiträge sind bei Korrekturen und Neugestaltungen gemäss Reglement nicht einforderbar.

5. Marktfähigkeit Stadtobjekt

Gemäss Mietwertberechnung (Beilage) ergeben die ca. 135 m² vermietbare Fläche einen zu erwartenden Nettomietwert von ca. CHF 33'000.-. Bei einer Bruttorendite von 6.5 % resultiert eine Kapitalisierung von ca. CHF 500'000.- als Investitionssumme.

Vom Restbetrag von CHF 350'000.- kann ein Betrag von CHF 150'000.- als Ohnehinkosten für die Bushaltestelle mit Dach und Beleuchtung sowie für das öffentliche WC betrachtet werden.

Schliesslich verbleiben CHF 200'000.-, welche die Stadt in das Stadtobjekt als wichtigen Bestandteil der Gestaltung dieses bedeutenden Raumes vor dem Törli investiert.

Als Nutzungen sind neben dem Wartebereich und dem öffentlichen WC ein Kiosk und ein Imbiss im Erdgeschoss sowie ein Dienstleister im Obergeschoss vorgesehen. Die Vermietbarkeit zu den angenommenen Marktpreisen wird aufgrund der sehr zentralen und publikumsintensiven Lage als sehr positiv beurteilt.

6. Mitwirkung

Sämtliche Anstösser stehen dem Projekt positiv gegenüber. In der Vernehmlassung wurden folgende Punkte verlangt:

- Beibehaltung Anzahl Parkplätze;
- gesunde Bäume sollen erhalten bleiben;
- Standort Bäume überprüfen (Lampen, Strassenprofil etc.);
- kurze Bauzeit;
- mehr fixe Sitzgelegenheiten.

7. Termine

Damit der Bauablauf wie geplant zwischen den Bauvorhaben Postplatz und Manor erfolgen kann, müsste der politische Prozess bis Juni 2009 abgeschlossen sein.

Die Ausführung des Platzes ist vom 1. März 2010 bis November 2010 geplant. Vom Herbst 2010 bis zum Frühling 2011 ist die Realisierung des Stadtobjekts vorgesehen. Ebenfalls im Frühling 2010 erfolgen die Gestaltungsmassnahmen und die Deckbelagsarbeiten auf dem Platz.

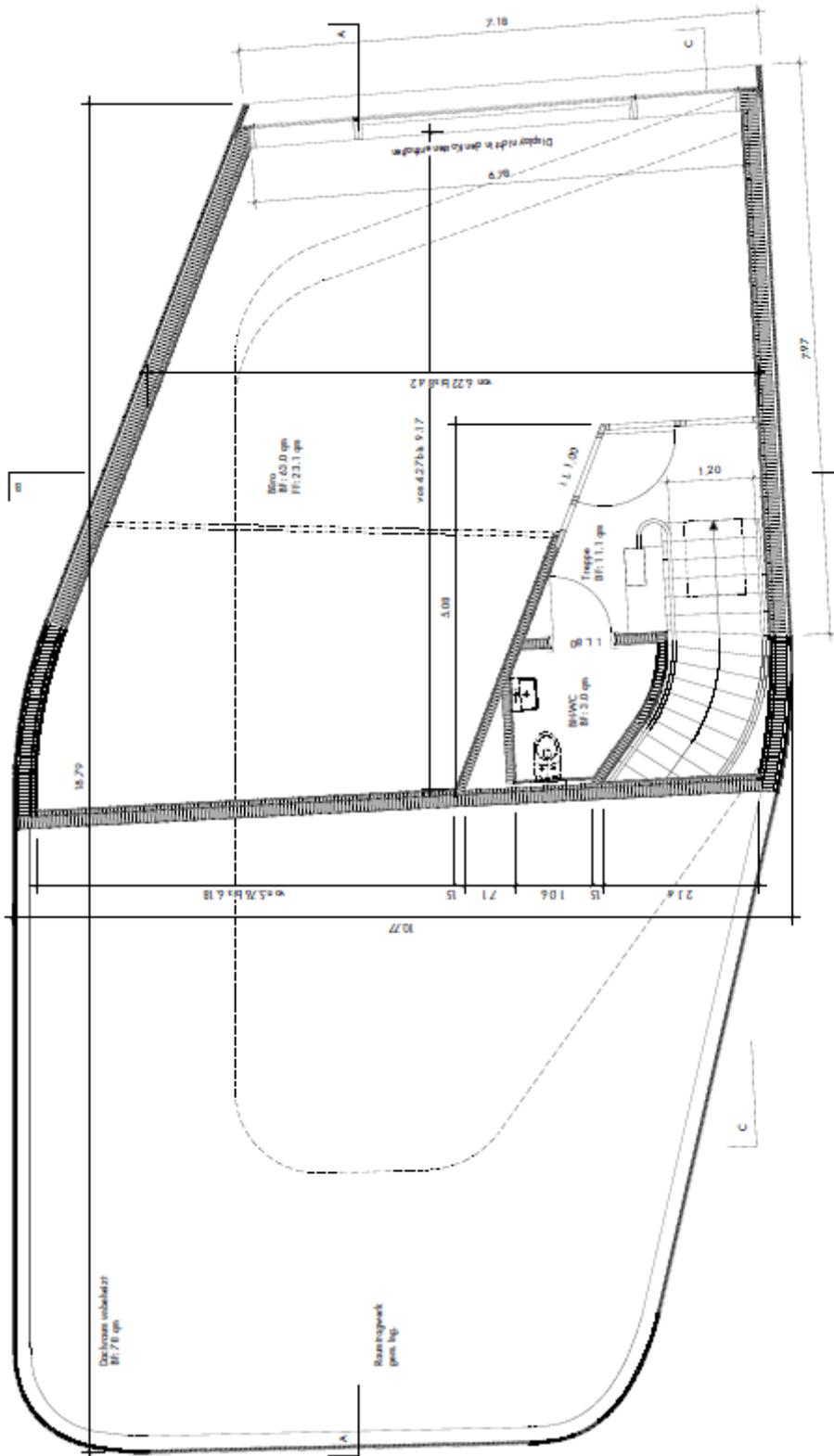
8. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Umsetzung der Neugestaltung verzögert sich oder wird gar verhindert.

9. Beilagen

Die Projektpläne können beim Stadtbauamt (Rathaus, 2. Obergeschoss) oder im Internet unter www.liestal.ch/Politik/Einwohnerrat/Geschäfte eingesehen werden.





PLANNR.	07.05.20.012
DATUM	04.02.2007 / 05
REV.	A
	30.05.2007 / 05



STADT OBJEKT, WASSERTURMPLATZ, 4410 LIESTAL
 STADT LIESTAL, BATHALSTRASSE 3/A, 4410 LIESTAL

GRUNDRISS OG 1:50

RO SENMUND + RIE DER ARCHITECTEN BSA SIA AG GERBERSTRASSE 5/2 4410 LIESTAL TEL 051 927 88 80 FAX 051 927 88 81

