



Stadt Liestal

Einwohnerrat
BPK Bau- und Planungskommission

2021-64a

Quartierplanung «Im Oristal» – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Die Vorlage «Quartierplanung im Oristal»

Wird am 29. September 2020, einstimmig zur Vorberatung an die BPK überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Der BPK wurde die Vorlage durch eine Delegation der Projektverfasser detailliert präsentiert und an 2 weiteren Sitzungen von der Kommission beraten

3. Beratung der BPK

Im Gebiet der ehemaligen Bauunternehmung Burri-Mangold & Co. AG soll eine Überbauung mit verschiedenen Nutzungen realisiert werden. Vorgesehen sind eine Schule, Geschäftsnutzungen, Wohngelegenheiten und gemeinschaftliche Räumlichkeiten.

Internationale Schule (inkl. Verkehrsaufkommen)

Es soll eine internationale Schule mit einem regionalen Einzugsgebiet, entstehen. Das Zielpublikum, Expats aber auch Eltern aus dem gehobenen Mittelstand, die ihren Kindern eine internationale Schulbildung ermöglichen möchten. Die Schule im Oristal soll im mittleren Preissegment angesiedelt werden und damit jenes z.B. der internationalen Schule von Aesch (30'000 Franken im Jahr) deutlich unterschritten werden. Es wird von ca. 450 Schülern ausgegangen.

Da das Preissegment tiefer ist, als in Aesch und Reinach und die Schule auch nahe beim Bahnhof Liestal liegt wird erwartet, dass eher etwas weniger Kinder mit dem Auto in die Schule gebracht werden. Zusätzlich wird die Busstation verschoben und soll direkt vor der Schule liegen.

Für Personenwagen gibt es einen Zu- und Wegfahrtbereich (Drop-off Zone) an der Oristalstrasse.

Die Bauherrschaft arbeitet bereits heute in anderen Schulprojekten eng mit der Schule Academica zusammen und hat sie auf die Problematik sensibilisiert. Die Staffelung der Unterrichtszeiten wurde sofort akzeptiert, ebenso die Förderung des Veloverkehrs. Die Schule ist bereits an zwei Standorten in Europa tätig. Deshalb kennen sie die Problematik.

Die Situation in Liestal wurde anhand der Vergleiche zu Aesch und Reinach analysiert. Es wird in Liestal davon ausgegangen, dass mehr Schüler mit dem ÖV anreisen. Zudem wurde mit der Schule ein gestaffelter Unterrichtsbeginn vereinbart. Das gibt eine deutliche Entlastung, wie z.B. auch in MuttENZ an der FHNW. Im QP Vertrag ist ein Monitoring vorgesehen. Eine mögliche Massnahme bei grösseren Verkehrsproblemen könnte sein, dass es einen Sammelplatz gibt.

In der Kommission wird intensiv diskutiert und spekuliert um wieviel sich das Verkehrsaufkommen auf der Oristalstrasse durch diesen QP erhöhen könnte.

Die Verkehrsplaner gehen von zusätzlichen 70 Fahrten pro Stunde in den Spitzenzeiten aus. Dieser Zusatzverkehr macht auf der Oristalstrasse (zwischen QP-Areal und Oristalunterführung) in der Abendspitzenstunde rund 5-8% aus. Der Zusatzverkehr macht auf der Kantonalbankkreuzung in der Abendspitzenstunde rund 1.5-2.5% an der Summe der Knotenströme aus. Bei der Oristalunterführung dürfte die prozentuale Erhöhung bei rund 5 % liegen.

Der Verkehrsfluss bei der Oristal Unterführung dürfte sich dadurch kaum wesentlich verändern.

Der Verkehr von Frenkendorf her zum Bahnhof wird neu nicht mehr über die Kantonalbank-Kreuzung geführt, sondern bereits ab der Zentralwäscherei über die Spitalstrasse parallel zum Bahngleis bis zum Emma-Herwegh-Platz beim Bahnhof geführt.

In der Kommission herrschen grosse Bedenken in Bezug auf die Elterntaxi. Die Vertreter der Stadt versicherten aber, dass man durch ein zweijähriges Monitoring und der falls nötig anschliessenden Ergreifung von weiteren Massnahmen, in Bezug auf diese Thematik ein Instrument in der Hand hat.

Zusätzlich muss auch die Sensibilisierung für die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel an der Schule in den Vordergrund gestellt werden. Damit könnte man ebenfalls einen gewissen Erfolg erzielen.

Im § 9 Absatz 7 des QP-Reglements ist ein klarer Auftrag verbrieft: Es sind geeignete Massnahmen zum Bring- und Abholverkehr zu treffen. Über diese Regelung hat man auch später eine gewisse Handlungsmöglichkeit.

Die Kommission ist sich einig, dass dieser § wohl nur eine logistische Frage klärt und nicht effektiv gegen Elterntaxi eingesetzt werden kann.

Das erstellte Verkehrsgutachten gibt Aufschluss über die gestellten Fragen. Dort werden die Auswirkungen auf das kantonale Strassenverkehrsnetz als relativ bescheiden beurteilt.

Momentan sei der Verkehr auf der Oristalstrasse durch die Baustellen etwas überlastet.

Es wird auch anerkannt, dass es im Vergleich zur internationalen Schule im Reinacherhof, die beteiligten Partner (Bauherrschaft, Schule) betreffend Bring- und Hohlverkehr sensibilisiert sind und frühzeitig darüber gesprochen und nach Lösungen gesucht wird.

Es wird auch diskutiert, ob allenfalls durch die neue Schule auch die öffentlichen Schulen von Liestal entlastet werden könnten. Es werden in dieser Privatschule alle 9 Schuljahre abgedeckt, daher ist anzunehmen, dass auch eigene Schulen entlastet werden. Allerdings sind keine Zahlen dazu vorhanden.

Wohn- und Gewerbenutzungen

Die Wohnungen werden 40 – 70 m² gross sein. Ziel ist es, sie im Baurecht zu verkaufen. Das braucht weniger gebundenes Kapital. Die Preise sollen zwischen 300'000.- und 350'000.- Franken liegen.

Eventuell könnten die grösseren Familienwohnungen auch vermietet werden. Ziel wäre ein Baubeginn Ende 2023. Ein Bezug sollte ab 2025 möglich sein.

In der Nachbarschaft befinden sich einige Gewerbenutzungen. Dies ist der Bauherrschaft bekannt und man kennt die Nachbarn. Heute gibt es geschmacklich keine Immissionen aus den unmittelbar benachbarten Betrieben.

Weiteres

Die oberirdischen Veloabstellplätze sind an diversen Orten nahe bei den Eingängen vorgesehen. Die Veloparkplätze und projektierten Grünflächen sind vorbildlich.

Ein grosser Teil der Gebäude wird aus Holz gebaut werden, teilweise auch mit vofabrizierten Elementen. Das wurde bereits mit dem Ingenieur besprochen.

Die geplante neue Brücke über den Orisbach ist eher steil. Aufgrund des Hochwasserschutzes und des Höhenunterschieds ist das aber nicht anders möglich. Die Brücke wird 2.5 Meter breit und ist als Fussweg konzipiert. Das Brücklein ist allerdings keine Veloverbindung, daher sind allenfalls auch Schranken geplant.

Die Umgebungsgestaltung und neuen Grünflächen nehmen Rücksicht auf den spezifischen Lebensraum des Orisbaches. Zusätzlich wird mit den verbindlich vorgeschriebenen Bäumen in der geplanten Überbauung die ökologische Qualität des Areals erhöht.

Die neu erstellte Turnhalle, kann auch von Vereinen gemietet werden. Eine solche Nutzung wird natürlich aber auch etwas Kosten.

Fazit

Zusammengefasst darf gesagt werden, dass es sich um ein sehr gutes Projekt handelt, welches hervorragend in der Landschaft liegt. Die Mischung von Schule, Geschäftsnutzung und Wohnen ist für Liestal eine Bereicherung. Es ist gut möglich, dass durch diese Schule auch die Standortattraktivität von Liestal erhöht wird.

Von allen Mitgliedern der Kommission wird dem Projekt eine hohe Qualität attestiert.

4. Antrag

Die BPK Beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

Die Vorlage Quartierplanung im Oristal bestehend aus,

Quartierplanreglement vom 31. 8. 2021

Quartierplan, Situation und Schnitte 1.500 vom 31.8.2021

Zu beschliessen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, 6. November 2021