

Quartierplanung «Am Orisbach» Technische Details

Lage des Areals und Kontext

Das Quartierplanareal «Am Orisbach» umfasst neben dem neuen Stadtpark das Post-Gebäude und das ehemalige Feuerwehrmagazin, welches heute als Jugendhaus genutzt wird.

Im Umfeld des Areals sind verschiedene Projekte in Entwicklung. Neben dem Vierspurausbau der SBB, dem Ersatz des Aufnahmegebäudes und dem SBB-Hochhaus wird das Lüdin-Areal neu überbaut und das Kantonsgericht erhält einen Anbau. Dank der koordinierten Planung können dabei zahlreiche Synergien genutzt werden.



Als Verbindung zwischen Bahnhof und Stedtli kommt dem Vorhaben mit dem heutigen Postareal und der Allee eine grosse Bedeutung zu. Bahnhofseitig wird der neue Ankunftsort in Liestal ergänzt und stadträumlich gefasst. Zur Altstadt wird die für Liestal prägende Topographie mit dem ehemaligen Stadtgraben architektonisch nachgebildet und geklärt. In der Allee kann der Orisbach renaturiert werden und es entsteht ein Stadtpark.

➤ [Projektbeschreibung Quartierplan «Am Orisbach»](#)

Ist-Situation

Das Postgebäude stammt aus den 70er Jahren und wurde als Betriebsgebäude konzipiert.



Mit seiner grossen Fläche schiebt es sich über den eingedolten Orisbach, besetzt einen grossen Teil der Allee und kommt den Häusern an der Seestrasse sehr nahe.

Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Projektentwicklung

2015 **Beginn der Planung**

Der Einwohnerrat hat das Potential, das sich aus dem Neubau des Postgebäudes für die Umgestaltung des gesamten Umfeldes ergibt, frühzeitig erkannt.

Die Stadt Liestal und die Post Immobilien AG beschlossen ein gemeinsames Vorgehen. Um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erarbeiten, wurde ein Studienauftragsverfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt.

2016 **Der Wettbewerb**

Der städtebauliche Wettbewerb umfasste explizit den Bau, sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen am Bahnhof und in der Allee. Ausdrücklich mit einbezogen wurden die Beziehung zur Altstadt, der Abschluss des Bahnhofplatzes sowie die öffentlichen Wegeführungen.

Aus dem Wettbewerb gehen die Büros Christ & Gantenbein und Fontana Landschaftsarchitekten aus Basel als Gewinner hervor.

2017 **Projektanpassung**

Gemeinsam mit den Architekten und den Landschaftsarchitekten wurde das Projekt weiterentwickelt. So wurde der Fussabdruck des Gebäudes um ca. ein Drittel der Fläche verkleinert, auch um die Sichtverbindung zwischen Bahnhof und Stedtli zu verbessern. Zudem wurde das Volumen in einen zum Stedtli orientierten Sockel und ein zum Bahnhofplatz orientiertes, siebengeschossiges Stadthaus gegliedert. Dadurch ist beiden Stadtebenen Rechnung getragen und sie werden miteinander verbunden.

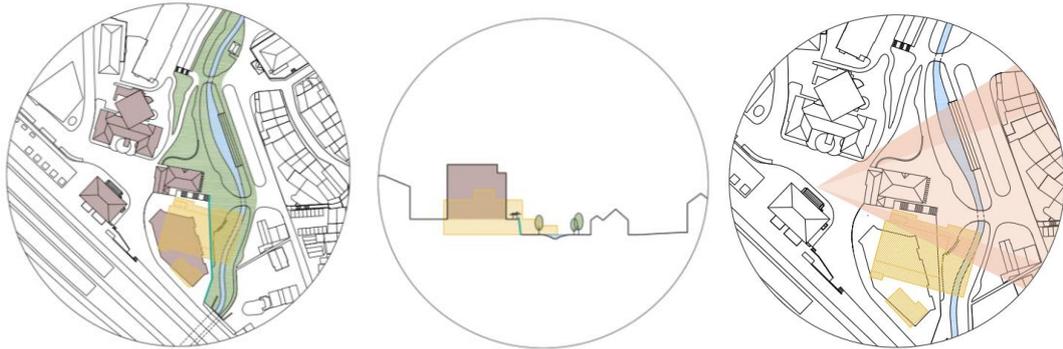


Abbildung: Projekt Ersatzneubau Post mit verkleinertem Fussabdruck und Gliederung in Sockel und Stadthaus

2017

Beginn Quartierplanverfahren

Das optimierte Projekt wird in die Quartierplanung überführt. Die Quartierplanung ist ein Planungsinstrument und garantiert die öffentliche Mitwirkung bei der Erschliessung und Bebauung von privaten und öffentlichen Grundstücken. Das Ziel ist eine städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung, die sich harmonisch und funktionsgerecht in ihre Umgebung einfügt. Die Rahmenbedingungen des Areals, das zu einem vielfältig nutzbarem städtischen Ort werden soll, sind in der Quartierplanung beschrieben.

2018

Quartierplan «Am Orisbach»

Mit seiner speziellen Lage zwischen dem Bahnhof und dem Stedtli bildet das Areal eine Schlüsselstelle in der Entwicklung Liestals. Der Quartierplan am Orisbach bildet die massgeschneiderte Lösung für diese wichtige Nahtstelle.

Mit dem Neubau des Postgebäudes bietet sich der Stadt die Chance, die Allee als Begegnungs- und Aufenthaltsort aufzuwerten. Der Orisbach kann ausgedolt und renaturiert werden. Die Verbindung vom Bahnhof zum Stedtli wird aufgewertet und zu einem neuen Stadtpark umgestaltet. Zudem wird die Verbindung der beiden Bereiche Bahnhof und Stedtli über neue Sichtverbindungen gestärkt. Durch den Neubau erhält der Postplatz einen räumlichen Abschluss. Mit der öffentlichen Terrasse vor dem Postgebäude sowie der Gastronomie, den Läden, und der Poststelle im Erdgeschoss entsteht ein attraktiver Ankunfts- und Verweilort.

2019

Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren zum Quartierplan «Am Orisbach» fand von 7. Januar bis 15. Februar 2019 statt. Während dieser Frist konnten Eingaben eingereicht werden.

Die eingegangenen Rückmeldungen wurden geprüft. Daraus resultieren diverse Projektanpassungen.

Durchwegung in der Hangkante und Lift

Zusammen mit den beiden anderen grossen Planungen im Umfeld (Lüdinareal und

Kantonsgericht) konnten gute Lösungen entwickelt werden. Neu verbinden zwei Wege im Hang und eine breite Treppe den Postplatz mit der Allee und stellen den direkten Zugang vom Bahnhof in die Altstadt sicher. Mit einem Lift auf dem Lüdin Areal kann eine barrierefreie Erschliessung verwirklicht werden.

Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze in der Allee werden in die geplante Tiefgarage des Lüdin-Areals verschoben, wo insgesamt 80 neue öffentliche Parkplätze entstehen. Optional können in der Allee 20 Parkplätze erhalten bleiben. Die Allee wird durch die geplanten Massnahmen vom Verkehr entlastet. Alle Massnahmen im Bereich Mobilität, sind im Mobilitätsgutachten beschrieben.

➤ [Verkehrsgutachten](#)

Nachhaltigkeit

Der Baumbestand in der Allee wird soweit möglich erhalten und ergänzt. Der neue Stadtpark wird nach dem Label Natur&Wirtschaft zertifiziert. Der Ersatzneubau wird mindestens nach dem Energiestandard Minergie-P erstellt.

Gebäudehöhe

Die Geschossigkeit des Neubaus wurde intensiv geprüft. In einer Interessenabwägung entschieden die Beteiligten seitens Post, Stadt Liestal und Planungsteams die im Studienauftrag definierte Gebäudehöhe beizubehalten. Mit seinen sieben Geschossen zum Bahnhof ist das Postgebäude ein städtebaulich stimmiger Abschluss des Bahnhofscorsos und gliedert sich in die Höhenentwicklung im Umfeld ein. Stadtseitig wurde eine Attika eingeführt, wodurch aus Sicht der Allee eine Höhenabstufung umgesetzt wird.

Am zentralen Bahnstandsstandort ist innere Verdichtung vom Stadtrat explizit gewünscht. Zudem zeigen zwei voneinander unabhängige Gutachten, dass das Postprojekt auf Grund der komplexen Bauaufgabe auf die Nutzfläche angewiesen ist, um wirtschaftlich realisierbar zu sein. Ohne den Neubau könnte der Orisbach unterhalb des Gebäudes nicht verlegt und ausgedolt werden, womit dann auch die Umgestaltung der Allee verunmöglicht würde

Schatten

Der durch den Neubau entstehende 2-Stunden-Schatten beschränkt sich auf wenige Liegenschaften im Umfeld. Dargestellt werden Bereiche die bei Tag- und Nachtgleiche länger als zwei Stunden pro Tag beschattet und in diesem Sinne markant beeinträchtigt werden. Die Altstadt Liestals ist nicht vom 2-Stunden Schatten betroffen.

Neben dem 2-Stunden Schatten zeigt das Schattengutachten die Verschattung des Umfelds an repräsentativen Tagen in Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter sowie Vergleich zur Beschattung durch den Bestand.

➤ [Bericht zum Schattenwurf](#) und [Ergänzung Schattengutachten](#)

Weitere Projektanpassungen

Weitere Mitwirkungsbeiträge und Projektanpassungen, z.B. die geplanten Veloabstellplätze und die Verkehrsmassnahmen auf dem Postplatz sind im Mitwirkungsbericht verzeichnet.

➤ [Mitwirkungsbericht](#)

2021

Projektanpassung

Die letzten Projektanpassungen betreffen die Änderung des Nutzungsmixes im neuen Gebäude. Im Sockel wird die Parkplatzanzahl beschränkt und es können neu Ateliers entstehen, die den Raum vor dem Sockel beleben. In den oberen Geschossen sollen sowohl Büro- als auch Wohnnutzungen umgesetzt werden können.

Die Parkplätze im Postgebäude werden auf maximal 48 reduziert. Im Untergeschoss entfällt die Retailnutzung, wodurch das Verkehrsaufkommen zusätzlich reduziert wird.

2022

Facts & Figures

➤ [Projektpräsentation](#)

Fläche QP-Areal 10'165 m²

Postgebäude

Baubereich 1'200 m²

Postterrasse / Postplatz 2'455 m²

Geschossigkeit Postgebäude: 6 Vollgeschosse + 1 Attika
Sockel in Hangkante: 2 Vollgeschosse

Maximale Gebäudehöhe 25.0 m (ab Ebene Postplatz)

Facts Das neue Gebäude ersetzt das heutige Postgebäude und die Liegenschaft Poststrasse 5. Auf Seite der Allee steht auf dem zweigeschossigen Sockel ein sechsgeschossiger Baukörper mit Attikageschoss. Der Sockel bildet auf Ebene Postplatz eine Terrasse, von der eine breite Treppe zum Orisbach führt.

Die im Quartierplan festgelegten Mantelbaulinien bieten Raum für max. 7'000 m² BGF (7'200 m² inkl. Aussenräume). Im Sockel sind ergänzend 1'500 m² BGF zulässig. Die Nutzungsart bleibt auf Stufe Quartierplan offen. Bei der Erarbeitung des Richtprojektes wurden

die drei Varianten «Büro und Wohnen», «Vorwiegend Büro» und «vorwiegend Wohnen» evaluiert.

In den Obergeschossen entstehen bis zu 52 Wohnungen, 5'650 m² Bürofläche oder eine Mischung aus beidem. Im Erdgeschoss finden der Schalterbetrieb der Post, Geschäfte, Gastronomie und Büros Platz.

Stadtpark

Fläche

Gesamtareal – Areal Post und Haus zur Allee
(inkl. Bachparzelle): 7'710 m²

Facts

Mit der Öffnung des eingedolten Orisbachs werden der Hochwasserschutz und die Vernetzung verbessert.

Beidseitig des Bachs entstehen öffentliche Wegeverbindungen, die bis ins Oristal reichen. Sitzstufen führen von einem neuen Platzbereich im Park bis ans Wasser.

Drei neue Wege verbinden Bahnhof und Stedtli: zwei in der Hangkante und eine breite Treppe neben dem Postneubau. Ergänzend entsteht eine neue Lift-Verbindung.

Vor allem entlang der Seestrasse bleiben die bestehenden Bäume so weit als möglich erhalten. Ergänzend wird es diverse Neupflanzungen geben.

Nachhaltigkeit

35% der Fläche des QP-Perimeters naturnah gestaltet

Anzahl Parkplätze

Max. 48 Parkplätze in AEH Neubau
3 Besucherparkplätze entlang der Poststrasse
Option max. 20 öffentliche Parkplätze in der Allee

Anzahl**Veloabstellplätze**

150 bis 190 Velo-Parkplätze
(Abhängig von der Nutzung im Postgebäude)

Weitere Schritte

An seiner Sitzung vom 4. April 2022 hat der Stadtrat den Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung «Am Orisbach» verabschiedet. Im Sommer 2022 soll der Quartierplan zur Genehmigung beim Einwohnerrat eingereicht und im Anschluss öffentlich aufgelegt werden.