



# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage

Am 26. September 2007 genehmigte der Einwohnerrat für die Neugestaltung des Wasserturmplatzes mit einer neuen Bushaltestelle einen Projektierungskredit von CHF 150'000.-. Dem Projekt für den neuen Platz hat der Einwohnerrat am 29. August 2009 zugestimmt, jedoch das Projekt für die Bushaltestelle abgelehnt. Als Bushaltestelle wurde eine „eingeschossige Busstation“ verlangt.

In Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt hat der Architekt in der Zwischenzeit für eine eingeschossige und möglichst transparente Bushaltestelle das Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag ausgearbeitet.

Zur Absicherung der Einhaltung der Vorgaben durch den Einwohnerrat hat das Stadtbauamt die Projektentwicklung zwei Mal in der BPK vorgestellt.

Die Platzgestaltung wird Ende August 2010 abgeschlossen und der Bus-Gegenverkehr im Dezember 2010 in Betrieb genommen.

## 2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

Die neue Bushaltestelle unmittelbar vor der Altstadt wird zu einer der meist frequentierten Haltestellen im oberen Baselbiet ausgebaut. Durch die Zusammenlegung der Standorte Kaserne und Wasserturmplatz verkehren hier neu sieben Buslinien, womit das Angebot der Haltestelle nur wenig hinter demjenigen des Bahnhofs Liestal zurücksteht.

Im Gegensatz zum Bahnhof liegt der neue Knotenpunkt näher und auf der gleichen Ebene, wie das Zentrum. Die grosse Zahl an Fahrgästen, die diese Haltestelle für den Zugang und zur Heimfahrt vom Zentrum Liestal nutzen, sollen weder im Regen stehen gelassen werden noch auf öffentlichen Toilette verzichten müssen.

Das Gebäude dient mit seinem grossen Vordach einerseits der grossen Zahl an Wartenden an der Bushaltestelle. Die Vordächer führen zudem bis zu den Eingängen des Kiosks und zur Toilette, sodass sich alle Bewegungen innerhalb der Haltestelle im geschützten Bereich abspielen können. Extremen Witterungseinflüssen (Sonne, Regen, Wind) können die Wartenden jeweils auf die abgewandte Seite ausweichen. Die gleichen Vorteile unterstützen den Kundenstrom beim Queren des Wasserturmplatzes.

Die Konstruktion hat aufgrund der grösseren Auskrugung des Vordachs (Warteraum) höhere statische Anforderungen als beim Stadtobjekt. Zudem kann das eingeschossige Flachdach als Aussichtsplattform viel leichter bestiegen und benutzt werden als beim Vorgängerprojekt. Beim neuen Haltestellenprojekt wird aus den erwähnten Sicherheitsgründen (höhere Belastungen bei weniger statisch wirksamer Höhe) eine Stahl- oder Betonkonstruktion notwendig, deren Aufbau aus wärmetechnischen Gründen aufwändiger ist. Beide Varianten wurden durchkonstruiert und die Kosten verglichen: Die Betonkonstruktion ist gegenüber der Stahlkonstruktion einfacher, kostengünstiger und feingliedriger.

### 3. Massnahmen / Termine

Genehmigung Einwohnerrat	August 2010
Baubewilligungsverfahren	Herbst 2010
Realisierung	1. Halbjahr 2011
Inbetriebnahme	ca. Mai/Juni 2011

### 4. Finanzierung/Kosten

#### 4.1 Kostenvoranschlag gemäss Baukostenplan zweistellig:

<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>9.000</b>
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		7.000
19	Diverses		2.000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>CHF</b>	<b>545.000</b>
21	Rohbau 1		161.000
22	Rohbau 2		90.000
23	Elektroanlagen		27.000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		35.000
25	Sanitäranlagen		44.000
27	Ausbau 1		22.000
28	Ausbau 2		28.000
29	Honorare		138.000
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>CHF</b>	<b>12.000</b>
45	Erschliessung		2.000
46	Kleiner Trassebauten		6.000
49	Honorare		4.000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>84.000</b>
51	Bewilligungen und Gebühren		26.000
52	Muster, Modelle, Plankopien		7.000
53	Versicherungen		3.000
56	Übrige Baunebenkosten		4.000
57	Mehrwertsteuer		44.000
<b>Total BAUKOSTEN inkl. 7,6% Mwst.</b>		<b>CHF</b>	<b><u>650.000</u></b>

#### 4.2 Voranschlag, Finanz- und Entwicklungsplan

Im Finanz- und Entwicklungsplan 2010 - 2014 sind für das Jahr 2011 noch die Kosten von 850'000.- für das Stadtobjekt enthalten. Im Finanz- und Entwicklungsplan 2011 - 2015 werden die Kosten für die Bushaltestelle auf CHF 650'000.- reduziert. Dieser Betrag wird ebenfalls in den Voranschlag 2011 übernommen (Investitionskonto 620.501.88).

### 4.3 Finanzierung

Die Kosten für den öffentlichen Teil (Dach, Wartebereich, WC) belaufen sich auf CHF 200'000.-. Die Kosten für den vermietbaren Teil (Verkaufsfläche mit Lagerfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>) betragen CHF 450'000.-. Der Gebäudeteil Kiosk wird dem Finanzvermögen zugeordnet, der öffentliche Teil dem Verwaltungsvermögen.

Aufgrund der bisher geführten Verhandlungen ist ein jährlicher Mietertrag von CHF 32'000.- zu erwarten. Mit dem Mietertrag kann die Investition in den Gebäudeanteil Kiosk (Zinsen und Amortisation innert 22 Jahren) finanziert werden. Die Einwohnerkasse (Schuldzinsen, Abschreibungen) wird durch den Bau des Kiosks nicht belastet.

#### **Variante *Stadt baut, finanziert und vermietet den Kiosk***

Die Vorlage und die Anträge basieren auf dieser Variante. Dabei hat die Stadt sämtliche Chancen und Risiken in eigener Hand und kann die Nutzung und Vermietung im Gebäude selbst bestimmen.

Rendite des vermietbaren Gebäudeteils:

Nettomietwert:	CHF	32'000.-
Investition:	CHF	450'000.-
Bruttorendite:		7.1 %

#### **Variante *Stadt gibt Baurecht an einen Investor, der das Gebäude baut und die Flächen vermietet***

Es besteht eine Absichtserklärung eines Investors, die Bushaltestelle privat zu realisieren. Dabei hätte die Stadt dem Investor ein Baurecht zu gewähren und einen Kostenbeitrag von CHF 200'000.- à Fond perdu zu leisten.

Der Stadtrat lehnt diese Finanzierungsvariante ab, weil die Stadt an diesem zentralen Ort das Grundeigentum nicht mit einem langfristigen Baurecht belasten sollte und die Öffentlichkeit die Bushaltestelle auch als öffentliches Gebäude wahrnehmen wird.

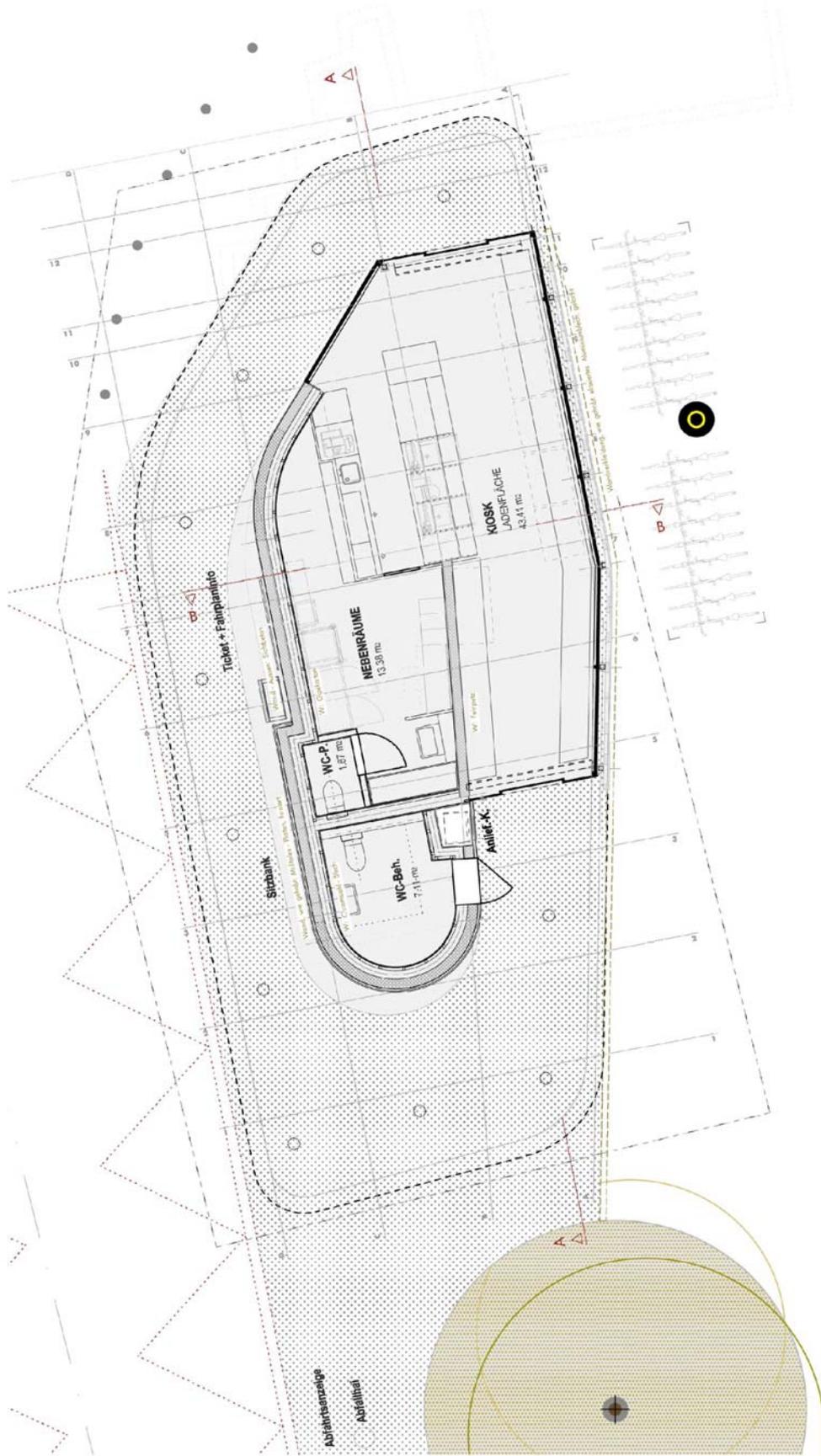
### 5. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Realisierung der Bushaltestelle verzögert sich weiter und es müsste wohl ein Provisorium errichtet werden.

### 6. Beilagen / Anhänge

Situationspläne und Visualisierungen





**HALTESTELLE - OBERES TOR**  
STADT LIESTAL

PLANNR.	<b>10.01 00 032B</b>
DATUM	28.05.2010/og
REV.	A
	B
	C
	D

**GRUNDRISS 1:100**

ROSENWUND + RIEDER ARCHITECTEN, STIERLI + RUGGI INGENIEURE + RAUMLANER, GUIDO BOSSARD LANDSCHAFTSARCHITEKT, DIETER DARTSCH LICHTPLANUNG



