



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

1. Grundlage

Die Vorlage Quartierplanung «Lüdin» wurde am 28. September 2022 einstimmig an die Bau- und Planungskommission zur Vorberatung überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Als Einstieg in die Debatte machte sich die BPK mit einem Rundgang vor Ort ein detailliertes Bild von der jetzigen, bestehenden Situation.

Die Vorlage wurde der BPK durch die Projektverfasser, den zuständigen Stadtrat und den Abteilungsleiter detailliert vorgestellt. Die Vorlage wurde an drei Sitzungen von der Kommission beraten.

3. Beratung der BPK

Allgemeines

Zwischen Altstadt und Bahnhof, dort wo früher die Basellandschaftliche Zeitung gedruckt wurde, soll in Zukunft gewohnt werden. Das heute zu grossen Teilen in sich geschlossene Areal soll einerseits mit neuen Durchwegungen die Altstadt und den Bahnhof näher zusammenführen und andererseits den Volumensprung zwischen den grossmassstäblichen Bauten an den Geleisen und der wesentlich kleinteiligeren historischen Altstadt schaffen. Es werden vor allem kompakte Wohnungen erstellt. Aufgrund der Lage werden aber auch Flächen für Dienstleistungen und Verkauf in den Erdgeschossen, sowie Gewerbe und Ateliers vorgesehen. Gerade Letztere dürften dazu beitragen, das Areal lebendig zu halten. Dem Bahnhof zugewandt entstehen hohe, städtisch anmutende siebengeschossige Flachdachbauten. Gestaffelt in der Höhe und im Grundriss folgen sie dem abfallenden Terrain bis zur Kantonalbank-Kreuzung. In zweiter Ebene folgen drei niedrigere Steildachgebäude. Zum Orisbach hin schliesslich wird eine Zeile aus zweigeschossigen Atelier- und Gewerbegebäuden die Verbindung zur Altstadt schaffen. Die sehr niedrige Atelierzeile vermag es, den durchaus erhaltenswerten Bestandsbau an der Schützenstrasse einzubinden. Ebenso bestehen bleibt der Kopfbau der Lüdin AG an der Rheinstrasse.

Alle Wohnungen haben sowohl Bezug zur Bahnhofsstrasse, bzw. zur Rheinstrasse, wie auch zum Hof. Bis auf die Eckwohnungen orientieren sich alle Schlafzimmer zum Hof. Es werden zu einem kleinen Teil Wohnungen mit bis zu 5-Zimmern erstellt. Grösstenteils seien aber 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Die Preislage soll sich

gemäss Auskunft der Investoren im mittleren Segment bewegen und es werden nur Mietwohnungen angeboten.

Die Wohnungen, auch die der Altbauten, verfügen über Balkone, was für eine gewisse Auflockerung sorgt. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt im Minimum 14.5 Meter, wobei sich hier der Raum wie in der Altstadt verbreitert und danach wieder enger wird. Die Atelierhäuser entlang des Orisbachs sind eingeschossig und erlauben auch der mittleren Häuserzeile die Sicht auf die Altstadt.

Es werden 266 Veloabstellplätze geplant, so dass die meisten Fahrräder im Velokeller Platz finden sollen. Zusätzlich werden im Aussenraum 117 teilweise gedeckte Abstellplätze angeboten.

In der Überbauung werden 198 Parkplätze , einschliesslich deren der Stadt, in der Tiefgarage geplant. Aufgrund des Parkhauses müssten keine Besucherparkplätze im Aussenraum für die Wohneinheiten nachgewiesen werden. Zudem verfügt nicht jede Wohnung über einen eigenen Parkplatz, was aufgrund der Nähe zum Bahnhof Sinn mache.

Auf die Fragen aus der BPK nach den Kosten für die 80 Parkplätze, welche für die Stadt im Parkhaus ausgewiesen würden, stellt der Stadtrat klar, dass diese Kosten im Moment nicht Gegenstand der Diskussion sind. Man befinde sich auf dem Stand des abgeschlossenen Vorprojekts. Das Bauprojekt werde erst ausgearbeitet, wenn der Volksentscheid vorliege. Die Inanspruchnahme der Parkplätze sei nicht verpflichtend, sondern lediglich eine Option und nur dann ein Thema, wenn die Parkplätze auch selbsttragend sind.

Zudem wird vom Stadtrat bestätigt, dass ein allfälliger Mietvertrag ab einem Betrag von CHF 1 Mio. dem ER vorzulegen sei.

Zufahrt zum Parkhaus

Die im QP vorgesehene Zufahrt zum Parkhaus von der Rheinstrasse, bzw. Schützenstrasse ist vom Kanton noch nicht bewilligt. Der Kanton ist der Meinung, dass die Zufahrt über die Erschliessungsstrasse und nicht über die Kantonsstrasse erfolgen solle. Zudem bestehe die Möglichkeit, dass es zu einem Rückstau bis auf die Kreuzung kommen könnte und es gefährliche Situationen für Velofahrer geben könnte. Auch die Gefahr von Auffahr-Unfällen müsse beachtet werden. Zudem sei grundsätzlich die Erschliessung über die Quartierstrasse möglich.

Die Mitglieder der BPK beschliessen einstimmig, ein Schreiben im Namen der BPK an den Kanton, Regierungsrat Isaac Reber Bau- und Umweltschutzdirektion, mit folgendem Anliegen zu richten:

«Die BPK hat die Interessenabwägung zur Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus diskutiert. Sie folgt der Argumentation des Stadtrats und der Bauherrschaft vollumfänglich und hat einstimmig beschlossen, an der Ein- und Ausfahrt über die Rheinstrasse festzuhalten.

Der BPK ist es sehr wichtig, dass der Raum ab der Rheinstrasse hin zur Allee und zum Stedtli in Zukunft möglichst verkehrsfrei wird. Dabei geht es uns nicht nur um den eigentlichen Raum der Allee, sondern uns ist wichtig, dass bereits die Einfahrt

in die Altstadt vor dem Lüdin Kopfbau und der Überbauung Rebgarten möglichst verkehrsfrei wird.

Die Aufenthaltsqualität auf dem neu entstehenden Platz und dem gegenüberliegenden und neu gestaltetem «Lüdin-Pärkli» wird mit dieser Verkehrsentslastung markant aufge bessert. Diese politisch wichtigen Anliegen stehen im Widerspruch zu einer Parkhauseinfahrt über die Schützenstrasse. Zudem ist für uns nicht nachvollziehbar, warum an anderen Orten in Liestal Einfahrten zu Parkhäusern ab Kantonsstrassen möglich sind (Parkhaus Engel, Parkhaus Rebgarten, Parkhaus Neugstadeck, Stadtmärt, UBS Parkhaus) und hier wiederum nicht erlaubt sein sollten.

Wir bitten Sie, die politische Haltung und den ausdrücklichen Wunsch der Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte der Bau- und Planungskommission für Ihren Entscheid bezüglich der Genehmigung der Ein- und Ausfahrt über die Rheinstrasse gebührend zu berücksichtigen.»

Dieser Brief wurde am 23. Dezember 2022 versendet.

Neophyten

Gemäss § 6 Abs. 2 des Reglements sind Anpflanzungen mit Arten, die zu den Neophyten gehören, nicht zulässig. Es wurde diskutiert, diese Formulierung zu präzisieren.

Der vorgeschlagene Wortlaut lautet: «Anpflanzungen mit Arten, welche zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Ebenso sind Neophyten mit invasivem Potenzial nicht zulässig.»

Es handelt sich bei diesen Bezeichnungen um offizielle Fachbegriffe, die auf den Listen «Schwarze Liste» und «Watch List» des Bundes aufgeführt sind. Es wird jedoch nicht explizit auf diese Listen verwiesen, weil deren Existenz längerfristig nicht gesichert ist. Der QP könnte ansonsten ins Leere verweisen.

PV auf Dächern und an Fassaden:

Gemäss aktuellem Stand der Planung ist auf dem Flachdach des Gebäudes A2 (Bahnhofstrasse) eine PV-Anlage von ca. 512 m² vorgesehen (ca. 70 % der Dachfläche vom Gebäude A2). Diese Lage wurde bereits von einem Elektroingenieur geprüft und sie ermöglicht einen optimalen Solargewinn, der nicht vom Schatten der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt wird. Aus gestalterischen (Einbettung in Dachlandschaft des historischen Zentrums) und technischen Gründen (Eigenschatten) wurde auf eine Solaranlage auf den gestaffelten Dächern vom Gebäude A1 (Mitte) und auf dem niedrigen Volumen vom Gebäude B2 (Orisbach) verzichtet. Die Minergie-Anforderungen mit der aktuellen Anzahl Solarpaneele wird eingehalten und somit wurden weitere Optionen noch nicht im Detail geprüft.

Ladestationen für E-Mobile und E-Bikes:

Die definitive Anzahl Ladenstationen wird erst im Bauprojekt festgelegt. Gemäss aktuellem Stand der Planung besteht die Möglichkeit, sämtliche Parkfelder für

Bewohner und Gewerbe und 10 % der restlichen Parkfelder mit Ladenstationen zu bestücken. Weiterhin sind 50% der Langzeitabstellplätze für die leichteren E-Bikes (ohne Nummer) im zentralen Velokeller mit Lademöglichkeiten ausgestattet.

Biodiversität

Es ist der BPK ein grosses Anliegen, dass die verlangte Biodiversität von der Planung, Umsetzung und insbesondere durch den Unterhalt auch längerfristig gesichert bleibt.

Die Kommission geht davon aus, dass der Landschaftsarchitekt ein grosses Interesse am Erhalt der Anlage und der Bepflanzung habe und er hierfür einen Pflegeplan mit Pflegerichtlinien erstelle. Dies garantiere die Entwicklungspflege und trage zum Erhalt der Strukturen bei. Im Absatz 11 sind bereits Bestimmungen zur Biodiversität verankert. Diese Aspekte seien somit abgesichert und Verstösse könnten gerügt werden. Es handelt sich um einen öffentlichen Raum und deshalb würde auffallen, wenn dieser nicht naturnah gepflegt werde.

Begrünen der Fassaden

In der BPK ist das Begrünen der Fassaden ein grosses Thema. Im QP-Reglement ist im § 6, Absatz 3b die Begrünung der vertikalen Bauteile bereits erwähnt und es gibt dafür bereits Anreize. Eine Mehrheit sieht das als Chance, etwas Innovatives und Zukunftsgerichtetes zu gestalten. Man denkt da nicht nur an Kletter- und Schlingpflanzen, sondern auch an Vorpflanzungen wie Spalier und andere Begrünungen. Nach intensiven Diskussionen verzichtet die BPK darauf, diesbezüglich einen Antrag zu stellen. Die BPK verlangt aber, dass die Begrünung der Fassaden von den Architekten nicht ausser Acht gelassen werden dürfe.

Gesamtwürdigung:

Die BPK ist sich einig, dass dies ein sehr guter QP von hoher Qualität hinsichtlich der Überbauung, aber auch bezüglich der Durchwegung ist. In diesem nahe am Bahnhof liegenden QP ist verdichtetes Bauen ein grosses Thema. Ohne Höhe kann es kein verdichtetes Bauen geben! Die BPK begrüsst dies.

Der vorliegende QP ist ein Mehrwert für Liestal! Es ist ein gutes Projekt, das sich in diesen Ort optimal einfügt und eine gewisse Harmonie mit den bestehenden Gebäuden bildet. Die Durchwegung und weitere Ziele wie Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum, Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs durch genügend Velo Parkplätze, eine ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise sowie die Verhinderung unnötiger Lichtemissionen werden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

4. Antrag

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat folgende Änderung im Quartierplanreglement zu beschliessen:

§ 6 Abs. 2 des Reglements

Anpflanzungen mit Arten, die zu den Neophyten gehören, nicht zulässig.

Diese Formulierung ist zu präzisieren (Änderung):

«Anpflanzungen mit Arten, welche zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Ebenso sind Neophyten mit invasivem Potenzial nicht zulässig.»

Die BKP beantragt einstimmig dem Einwohnerrat die Quartierplanung «Lüdin», bestehend aus

- Quartierplanreglement vom 24. 8. 2022 mit Änderung der BPK
- Quartierplan, Bebauung, Nutzung Erschliessung, Aussenraum und
Schnitte 1: 500 vom 24.8. 2022

zu beschliessen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, im Januar 2023