



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Teilzonenvorschriften "Zentrum"

Mutation Parzelle Nr. 908 (Kantonsgericht)

Mitwirkungsbericht

Beschlussfassung

Liestal, 05.09.2023

Stadt Liestal
Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Stadtverwalter

Marcel Meichtry



Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer

Stand

22.08.2023

Datei-Name

82028_Ber02_20230822_Mitwirkungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	1
3	Eingaben Mitwirkende und Stellungnahmen des Stadtrates	2

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen und ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Mit der Mitwirkung wird dem demokratischen Grundprinzip Beachtung geschenkt. Die von der Planung berührten Personen und Verbände können dabei ihre Anliegen einbringen. Diese werden vom Stadtrat geprüft und wo sachdienlich in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen und öffentlich aufzulegen. Die Auflage des Mitwirkungsberichts ist zu publizieren.

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2.1 Gegenstand

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf der Mutation der Teilzonenvorschriften "Zentrum", Mutation Parzelle Nr. 908 (Kantonsgericht). Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten:

- Mutationsplan Teilzonenplan "Zentrum", Mutation Parzelle Nr. 908 (Kantonsgericht), Stand 9. Mai 2022
- Mutation des Teilzonenreglements "Zentrum", Mutation Parzelle Nr. 908 (Kantonsgericht), Stand 9. Mai 2022
- Planungsbericht, Stand 9. Mai 2022

2.2 Ablauf

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Amtsblatt Nr. 32 vom 11. August 2022 Liestal aktuell Nr. 866 vom 11. August 2022 Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungsfrist:	11. August bis 9. September 2022
Informationsveranstaltung:	22. August 2022
Mitwirkungsgespräche	25. und 26. Mai 2023
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadt Liestal Homepage der Stadt Liestal

2.3 Mitwirkungseingaben

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 2 Stellungnahmen ein. Folgende Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme eingereicht:

- Baselbieter Heimatschutz
- liestal.orientiert

3 Eingaben Mitwirkende und Stellungnahmen des Stadtrates

Nr.	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Argumentarium / Zuständigkeiten		
A. Baselbieter Heimatschutz				
1.	Aktuelle zonenrechtliche Situation			
1.1	Das Kantonsgerichtsgebäude ist gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum (TZVZ) der Schutzkategorie B zugewiesen. Das Gebäude ist in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten.	Dies kann bestätigt werden.		K
2.	Vorgesehene Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum			
2.1	Neu wird das Areal einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Kantonsgericht" zugewiesen. Es werden Schutzbestimmungen für den Altbau und Einpassungsbestimmungen für den Erweiterungsbau festgelegt.	Dies kann bestätigt werden.		K
2.2	Es wird nordseitig ein Erweiterungsbau ohne Beschränkung der Bebauungsziffer zugelassen (projektierte Bebauung belegt 55% der Parzelle). Die Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus ist 6 m höher als der First des Altbaus.	Aufgrund der Rückmeldungen in der öffentlichen Mitwirkung wurden die Bestimmungen in den Teilzonenvorschriften Zentrum zum Kantonsgericht konkretisiert. So wird der Erweiterungsbau neu eng mit einem Baubereich gefasst und zusätzliche Annexbauten auf die Nordwestfassade begrenzt.		(✓)
2.3	Der Erweiterungsbau widerspricht den in der Zonenplan-Mutation vorgesehenen ISOS-konformen Einpassungsvorschriften. Das Höhenmass ist deshalb unzulässig und ist auf die Firsthöhe des Altbaus zu beschränken.	zur Gebäudehöhe siehe 2.3 Die städtebauliche Einpassung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung war ein zentraler Aufgabenpunkt beim Projektwettbewerb. Das Siegerprojekt Siro überzeugte die Jury mit der übers Eck gestellten quadratischen Erweiterung sowohl städtebaulich als auch ortsbildpflegerisch. Aufgrund spezifischer Anforderungen an die Gerichtsabläufe musste das Siegerprojekt nach der Jurierung überarbeitet werden. Dabei wurde die Gebäudehöhe erhöht und Annexbauten eingesetzt. Aufgrund der Rückmeldungen in der öffentlichen Mitwirkung wurde diese Volumetrie nochmals eingehend überprüft. Das Resultat des Überarbeitungsprozesses trägt dem Wettbewerbsergebnis weitgehendst Rechnung. Das Resultat wurde von der Stadtbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission städtebaulich und ortsbildpflegerisch beurteilt und befürwortet. Folgende Verbesserungen wurden vorgenommen: Der Erweiterungsbau wurde um ein Geschoss tiefer gesetzt und die max. Gesamthöhe, inkl. Brüstung, von 348.10 m.ü.M auf 345.40 m.ü.M um 2.70 m reduziert.		(✓)
Legende letzte Spalte:	✓ eintreten	(✓) teilweise eintreten	K zur Kenntnis genommen	--- nicht eintreten

Nr.	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Argumentarium / Zuständigkeiten
3.	Städtebauliche Beurteilung	- Die Fassade Richtung Siedli/Hangkante wurde von den Annexbauten befreit. An der Nordwestfassade ist noch eine Anbaute für eine Fluchttreppe zulässig. - Eine Klärung, Beruhigung und Vereinfachung betreffend die vielen kleinen Volumen/Elemente hat stattgefunden. - Durch den Wegfall der Einfriedung des Hofes wurde die Durchwegung vom Bahnhof zur Allee deutlich verbessert.
3.1	Das Wettbewerbsresultat und dessen Überarbeitung zeigen, dass die Anforderungen an eine Gerichtsnutzung mit dem beengten Standort und der Anbindung und den Umgang mit dem Bestandesgebäude nicht angemessen gelingen kann.	Eine weitere Reduktion des Volumens ist für eine funktionierende, zukunftsgerichtete Kantonsgerichtsnutzung unmöglich. Zudem würde eine Reduktion auf die Firsthöhe des Altbaus zu einer ungewünschten Verwischung der Abgrenzung zwischen Alt- und Erweiterungsbau führen.
3.2	Schutz von Kantonsgericht und Palazzo Palazzo und Kantonsgericht sind gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von herausragender Bedeutung und schützenswert. Trotz dieser Auflagen werden die beiden Gebäude durch die Neuplanungen im Bahnhofgebiet (Ludin-Areal, Postgebäude, Kantonsgericht) massiv bedrängt und zu Überbleibseln früherer Zeit degradiert.	Siehe 2.3 Die Stadt Liestal hat sich im Rahmen des Planungsprozesses eingehend mit den Planungsgrundlagen zu Ortsbild- und Denkmalschutz, u.a. auch dem ISOS, auseinandergesetzt (siehe Planungsbericht, Kapitel 4.3). Die Stadt teilt die Einschätzung der Mitwirkenden, dass das Palazzo und das Kantonsgericht eine hohe Bedeutung für das Ortsbild im Bahnhofgebiet haben. Der Fokus der Schutzwürdigkeit liegt nach ihrer Auffassung auf der Situation am Postplatz mit den sich gegenüberstehenden, identitätsstiftenden historischen Gebäuden. Das Projekt vermag die dortige Situation mit dem Rückbau des Mittelrisalits an der Südwestfassade städtebaulich massgeblich zu verbessern. Bei der gegen die Rheinstrasse orientierten Nordostfassade gewichtet die Stadt das öffentliche Interesse am Erweiterungsbau des Kantonsgerichts höher als der Erhalt der Nordostfassade des mehrfach umgebauten historischen Gerichtsbäudes. Zudem wird durch das Projekt an eben dieser Fassade der gemäss ISOS störende heutige Anbau auf Stelzen ersetzt. Die städtebauliche Verträglichkeit der Kantonsgerichtserweiterung wurde sehr sorgfältig in einem mehrstufigen Verfahren ermittelt. Aufgrund des kulturhistorischen Werts des Altbaus und seiner ortsbildpflegerischen Bedeutung in Zusammenhang mit dem Palazzo wurde von einem Ersatzneubau oder von einer Aufstockung abgesehen. Zur Qualitätssicherung wurde für die weiterverfolgte Variante Anbau ein offener Projektwettbewerb ausgeschrieben. Mit 37 eingereichten Beiträgen bot dieser eine weite Palette an Umsetzungsvorschlägen. Das Projekt Siro überzeugte, weil es eine glaubwürdige Setzung in Bezug auf den Bestand anbietet: Der Altbau bleibt als Ganzes spürbar und die übers Eck gestellte quadratische Erweiterung baut
Legende letzte Spalte:	✓ eintreten	(✓) teilweise eintreten
	K zur Kenntnis genommen	--- nicht eintreten

Nr.	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Argumentarium / Zuständigkeiten			
		präzise und interessante Bezüge über den Orisbach zum Regierungsgebäude, aber auch zur neuen Bahnhofsbauung auf. Das nun nach der öffentlichen Mitwirkung überarbeitete Projekt entspricht weitgehendst diesem Wettbewerbsergebnis und wird auch von der Stadtbaukommission und Denkmal- und Heimatschutzkommission unterstützt (siehe 2.3).	Der Erweiterungsbau ist aus Sicht der Stadt Liestal als Teil des modernen Bahnhofgebiets zu lesen. Es entspricht der baulichen Tatsache, dass die im ISOS beschriebene kleinteilige Bauungsstruktur grossmassstäblichen Formen gewichen ist. Übrig geblieben sind neben Gericht und Palazzo die Kantonsbibliothek. Durch den höhenmässigen Unterschied zwischen Erweiterungsbau und historischem Gerichtsgebäude, sind Neu- und Altbau klar voneinander abgegrenzt.	Der würfelförmige Erweiterungsbau weist keine klassische Gebäude-Rückseite auf. Zur Bebauungsform im Lüdin-Areal konnte in den dort kürzlich beschlossenen Quartierplanvorschriften im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung genommen werden.	Die Parzelle des Kantonsgerichts präsentiert sich heute nahezu vollständig versiegelt. Grünfläche geht daher durch den Erweiterungsbau nicht verloren, im Gegenteil kann gegen die Allee Grünfläche gewonnen werden. Zudem werden die Dachflächen der kantonalen Neubauten grundsätzlich begrünt.
3.3	<u>Eingliederung ins Bahnhofsquartier</u> Die Höhe des Erweiterungsbaus entspricht den neuen grossmassstäblichen Gebäuden im Bahnhofsquartier. Dies schafft einen merkwürdigen städtebaulichen Zusammenschluss, in dem die beiden Altbauten wie aus der Zeit gefallen wirken. In Richtung Bahnhofsstrasse wird die Höhe dann als baulicher Abschluss im Lüdin Areal fortgeführt. Es entsteht eine neue Stadtmauer, die klar eine Rückseite bildet.				
3.4	<u>Grünflächen</u> Durch die Erweiterung wird die Grünfläche nördlich des Gerichtsgebäudes bebaut. Das Projekt versucht mit einem möglichst geringen Fussabdruck eine Kompaktheit zu erzielen. Die Hangkante bleibt sichtbar, aber die Grünfläche geht gesamthaft verloren. Dies ist vor dem Hintergrund der massiven Verdichtung von Post- und Lüdin-Areal schwer erträglich. Die Freifläche zu erhalten hiesse, der Bedeutung des Gebäudes nach ISOS Rechnung zu tragen.				
					
Quelle: geoview.bl.ch (27.09.2022)					
Legende letzte Spalte:		✓ eintreten	(✓) teilweise eintreten	K zur Kenntnis genommen	--- nicht eintreten

3.5	<u>Öffentliche Nutzung</u> Die Nutzungsart des Gerichts schliesst die Öffentlichkeit aus. Ein Austausch im Erdgeschoss wäre jedoch für diesen Standort wünschenswert.	Beim Kantonsgericht handelt es sich um ein öffentliches Gebäude, welches eine Präsenz im öffentlichen Raum und am Bahnhofplatz verdient. Zudem kommt der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr eine grosse Bedeutung zu. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind in den Nachbargebäuden am Bahnhof- und Postplatz vorhanden, die Belebung des Aussenraums ist daher gewährleistet. Aufgrund der spezifischen gerichtlichen Nutzungsart ist eine allgemeine öffentliche Zugänglichkeit des Gerichtsgebäudes nicht möglich.	---
3.6	<u>Gebäudehöhe</u> Die im Jurybericht zum Wettbewerb gewünschte Klärung der Höhe des Erweiterungsbaus zum Altbau wurde aufgrund betrieblicher Gründe mit einer Erhöhung um ein Geschoss beantwortet. Der Erweiterungsbau ist nun 6 m höher als der First des Altbaus. Dadurch wird die Erweiterung zur Dominante und das alte Kantonsgericht zum untergeordneten Gebäude. Eine Reduktion um ein Geschoss wäre auf die Anforderungen im ISOS die logische Antwort gewesen.	siehe 2.2 und 2.3 Im Jurybericht wurde die Lösung des Anschlusses des Erweiterungsbaus an den Altbau als kritisch betrachtet, auf die Höhe des Erweiterungsbaus wird nicht eingegangen.	(✓)
3.7	<u>künftige Erweiterungen</u> Das Kantonsgericht wird an einem Ort erweitert, der keine weiteren Anpassungen oder Erweiterungen für zukünftige Nutzungen zulässt. Dies ist nicht vorausschauend.	Das überarbeitete Projekt bietet eine angemessene Reserve für die Entwicklung des Gerichts.	---
3.8	<u>Verdichtung nach innen</u> Bei der Verdichtung nach innen sollen identitätsstiftende Elemente aufgewertet, entwickelt bzw. erhalten werden. Für den Bahnhofplatz Liestal als Ankunftsart des Kantonshauptorts ist dies besonders wichtig. Gemäss kantonalem Richtplan sollen verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen quartierverträglich und massgeschneidert erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Sie haben stets unter Beachtung der bestehenden ortstypischen Bautypologien und Baumerkmalen zu erfolgen. Gerade die Bauschicht des ehemaligen Orisschulhauses verdient eine spezielle Beachtung der historisch überlieferten Bausubstanz. Das vorliegende Projekt und die damit verbundene Zonenplanänderung berücksichtigt diese Vorgaben nicht.	Der mehrstufige Planungsprozess diente dazu, ein quartierverträgliches und massgeschneidertes Erweiterungsprojekt für das Kantonsgericht zu ermitteln, wie es der KRIP verlangt. Das Projekt Siro gewann den Projektwettbewerb gerade wegen seinem treffenden Umgang mit dem Bestand und dem Ortsbild. Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses wurde von der Wettbewerbsjury weiterbegleitet und gutgeheissen. Nach dem Mitwirkungsverfahren wurden diese Veränderungen nochmals einer eingehenden Prüfung unterzogen und eine Reduktion der Gebäudehöhe und eine Klärung der Volumetrie umgesetzt (siehe 2.3). Mit dem würfelförmigen Erweiterungsbau wird der umgebende Bestand rücksichtsvoll und angemessen verdichtet, so dass im Gegensatz zur heutigen Situation mehr öffentlich nutzbare Räume/Plätze entstehen können. zum Umgang mit dem historischen Gerichtsgebäude siehe 3.2	(✓)

Legende letzte Spalte: ✓ eintreten (✓) teilweise eintreten K zur Kenntnis genommen --- nicht eintreten

B. liestal.orientiert

4.	Mutation Teilzonnenplan Zentrum (TZPZ)	
4.1	Die Mutation zum Teilzonnenplan beinhaltet keine Informationen zur Volumetrie. Weder das Wettbewerbsprojekt noch die Überarbeitung bilden eine Richtschnur.	✓
5.	Mutation Teilzonnenreglement Zentrum (TZRZ)	✓
5.1	Es wird lediglich die maximale Höhe des Anbaus definiert, welcher deutlich höher sein darf als das Wettbewerbsprojekt und das geschützte Gerichtsgebäude. Im Baugesuch, wo erstmalig das Volumen vor Ort erkennbar sein wird, wird keine Einsprache gegen die Gebäudehöhe mehr möglich sein.	✓
5.2	Die Einhaltung der Bestimmungen zur städtebaulichen Einpassung (§ 22a Abs. 2 TZRZ) werde von DHK und SBK bezweifelt. Eine endgültige Haltung können sie nicht einnehmen, da die Vorschriften (ausser der Höhe) noch jegliche Art des Anbaus ermöglichen.	✓
5.3	Das Instrument des Teilzonnenplans ist für ein Projekt, das in einer Etappe realisiert werden soll, zu hinterfragen. Eigentlich wäre ein Quartierplan das richtige Instrument, dann müssten einige Fragen genauer beantwortet werden.	(✓)
6.	Planungsbericht	✓
6.1	Die Kritik von DHK und SBK wurde in der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsresultats unverändert beibehalten. Die Kommissionen äussern sich, dass das Gebäude nach den Weiterbearbeitungen klar zu hoch ist und die verunklarenden Annexbauten weder ortsbild- noch denkmalverträglich sind.	✓
6.2	In der Interessenabwägung wird nicht auf die deutliche Überhöhe gegenüber dem Wettbewerbsprojekt eingegangen. Ungeduldige LeserInnen kommen so nicht auf die Idee, das Gebäude könne zu hoch sein. Die Fixierung der Höhe im Teilzonnenplan verhindert nicht wie im Planungsbericht beschrieben höheres Bauen, sondern verhindert die Möglichkeit von Einsprachen im Baugesuch zur Gebäudehöhe.	--
Legende letzte Spalte:		
✓ eintreten		
(✓) teilweise eintreten		
K zur Kenntnis genommen		
--- nicht eintreten		

6.3	Die Interessenabwägung im Planungsbericht macht klar, dass eigentlich niemand das Gebäude in der aktuellen Form gut findet. Sie postuliert nur die Notwendigkeit, die Unschönheiten zu tolerieren, damit das Kantonsgericht in Liestal bleibt.	siehe 6.1, 2.3 und 5.2	(✓)
6.4	Die Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsprojekt erachten die Mitwirkenden durchwegs als Verschlechterung. Der Erweiterungsbau wird als geschwürrhafte Überragung der repräsentativen, ortsbildpflegerisch wichtigen Fassade Richtung Bahnhof bezeichnet. Die Ausstülpungen entstehen den Anbau.	siehe 6.1 zur städtebaulichen Einpassung siehe 2.3 und 3.2	(✓)
6.5	Die Mitwirkenden attestieren dem Wettbewerbsprojekt eine prägnante Note von Architektur-auffassung. Durch die Weiterbearbeitung werde diese beliebig nach räumlichen Bedürfnissen strapaziert und das im Grenzbereich der gewohnten Sichtweise entworfene Projekt gerate zur Karikatur seiner selbst. Es sei zudem deutlich zu spüren, dass das im Wettbewerb gezeigte Volumen das Raumprogramm nicht aufnehmen könne und in der Folge krampfhaft Notmassnahmen angewendet würden, um das Projekt zu retten.	siehe 2.3 und 3.2	(✓)
7.	Anträge	Das Raumprogramm wurde zwischen Vertretungen von Hochbauamt und Kantonsgericht abgesprochen und das vorliegende Volumen definiert.	---
7.1	<u>Bauprofilierung</u> Die höchste Partie des Baukörpers soll vor Einsprachefrist gegen die Mutation der TZVZ mit Profilen ausgesteckt werden.	Das Projekt wird massstabsgetreu (1:500) in einem physischen Modell abgebildet, so dass man sich ein Bild über den Erweiterungsbau an das historische Gerichtsgebäude und die Einpassung in die Umgebung machen kann. Auf eine Profilierung kann daher verzichtet werden.	(✓)
7.2	<u>Volumen Wettbewerbsprojekt</u> Das Volumen des Wettbewerbsprojekts soll mit angemessenem Spielraum, insb. betreffend Gebäudehöhe (Dezimeterbereich) in den Vorschriften verankert werden,	Die maximale Gebäudehöhe und der Baubereich für die maximale langemässige Ausdehnung des Erweiterungsbaus werden mit der Mutation im Reglement und Plan definiert. siehe 2.3	(✓)
7.3	<u>Verzicht auf Ausstülpungen</u> Das Hauptvolumen des Wettbewerbsprojekts soll nicht durch zusätzlich Ausstülpungen verunklärt werden dürfen.	Das Projekt wurde diesbezüglich überarbeitet, siehe 6.1. Der neu definierte Baubereich fasst das Projekt sehr eng, wodurch zusätzliche Ausstülpungen verhindert werden. Eine Ausnahme bildet die Nordwestfassade, wo ein Fluchttreppenhaus angeordnet werden muss.	(✓)
7.4	<u>Quartierplan statt Teilzonenplan</u> Das Instrument des Teilzonenplans ist zu hinterfragen. Auf jeden Fall sind die Vorschriften zu präzisieren.	Mit den Änderungen/Ergänzungen der Vorschriften werden Bestimmungen vergleichbar mit einem Quartierplan festgelegt: städtebauliche Einpassung, Umgang mit dem historischen Gerichtsgebäude, Volumetrie Erweiterungsbau, Nebenbauten, Aussenraum mit Durchwegung, Störfallvorsorge.	✓
Legende letzte Spalte:	✓ eintreten (✓) teilweise eintreten K zur Kenntnis genommen --- nicht eintreten		