



Teilzonenvorschriften Zentrum, Mutation Kantonsgericht, Parz. 908

Kurzinformation

Das Kantonsgericht stösst mit seinen Räumlichkeiten an seine Kapazitätsgrenzen. Zudem entsprechen die Räumlichkeiten und deren Anordnung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen reibungslosen Gerichtsablauf, weshalb das Kantonsgericht in den kommenden Jahren modernisiert und auf der Parzelle 908 baulich erweitert werden muss.

Im Wissen um die städtebaulich sensible Lage führte das Hochbauamt als Bauherrschaft 2016 eine Machbarkeitsstudie, 2018 eine Potenzialstudie und von 2019-2020 einen Projektwettbewerb durch.

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.

Gemäss Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal ist die Parzelle 908 mit dem Kantonsgericht der Zentrumszone 1 zugeordnet. Das Erweiterungsprojekt entspricht betreffend Bebauungsziffer, Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe nicht den Teilzonenvorschriften Zentrum und erfordert daher eine Mutation im Nutzungsplanungsverfahren.



Ausschnitt Teilzonenplan Zentrum Mutation Parzelle 908 Kantonsgericht

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 07.06. – 25.08.2022 durchgeführt. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 11.08. – 09.09.2022 statt. Aufgrund der Rückmeldungen in der öffentlichen Mitwirkung wurde die Volumetrie nochmals eingehend überprüft. Das Resultat des Überarbeitungsprozesses trägt dem Wettbewerbsergebnis nun weitgehendst Rechnung.

Das Resultat wurde von der Stadtbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission städtebaulich und ortsbildpflegerisch beurteilt und insbesondere aufgrund der Tiefersetzung des Erweiterungsbaus um ein Geschoss und der Befreiung der Fassaden von Annexbauten – bis auf eine Fluchttreppe – befürwortet.

Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat am 05.09.2023 beschlossen.

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planaufgabe und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst die Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum, Parzelle 908 Kantonsgericht, bestehend aus

- Teilzonenreglement Zentrum, Mutation Parzelle 908 Kantonsgericht vom 13.06.2023
- Teilzonenplan Zentrum, Mutation Parzelle 908 Kantonsgericht vom 08.06.2023

Liestal, 5. September 2023

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

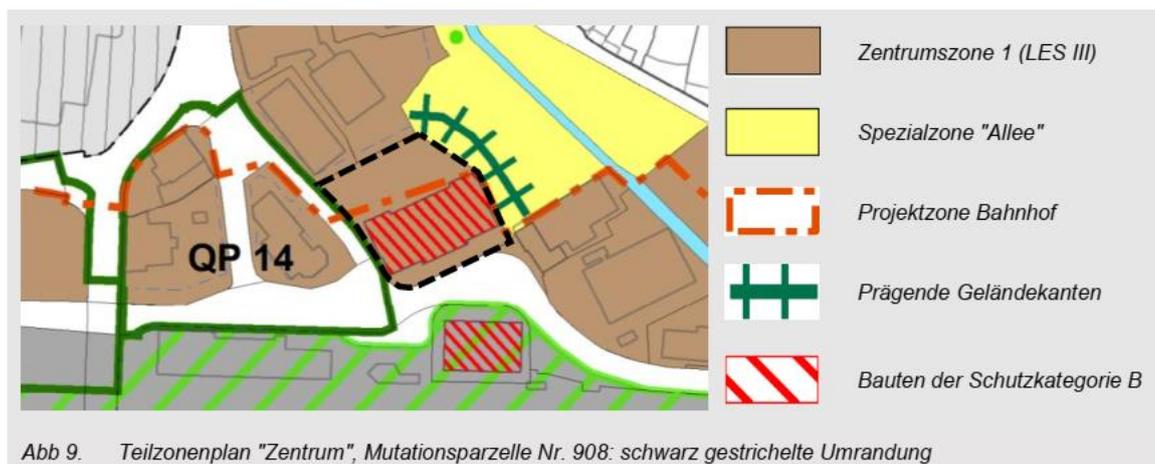
1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Das Kantonsgericht stösst mit seinen Räumlichkeiten an seine Kapazitätsgrenzen. Zudem entsprechen die Räumlichkeiten und deren Anordnung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen reibungslosen Gerichtsablauf, weshalb das Kantonsgericht in den kommenden Jahren modernisiert und auf der Parzelle 908 baulich erweitert werden muss.

Gemäss Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal liegt die Parzelle 908 des Kantonsgerichts in der Zentrumszone 1 und hat eine Grundbuchfläche von 1'964 m². Das bestehende Gebäude am Postplatz ist kommunal geschützt und hat die Schutzkategorie B (das Gebäude ist in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten).

Im Osten grenzt die Parzelle an die Spezialzone Allee mit der Stadt Liestal als Grundeigentümerin und im Norden an das Lüdin-Areal. Die Quartierplanung «Lüdin» wurde im August 2023 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Die Quartierplanung «Am Orisbach» (Postgebäude und Neugestaltung Allee) wird zusammen mit dem Baukredit für die Realisierung des Stadtparks am 19.11.2023 dem Volk zur Abstimmung vorgelegt.

Teilzonenvorschriften "Zentrum"



Das Erweiterungsprojekt des Kantonsgerichts entspricht betreffend Bebauungsziffer, Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe nicht den Teilzonenvorschriften Zentrum und erfordert daher eine Mutation im Nutzungsplanungsverfahren.

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Varianzverfahren

Im Wissen um die städtebaulich sensible Lage führte das kantonale Hochbauamt als Bauherrschaft 2016 eine Machbarkeitsstudie, 2018 eine Potenzialstudie und von 2019-2020 einen Projektwettbewerb durch.

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.

Die Höhenkote (in m.ü.M.) des Baukörpers entwickelte sich während der Weiterbearbeitung wie folgt: Wettbewerb: 343.20, Überarbeitung 2020: 346.70, Vorprojekt 2021: 347.10, Mutation 2022: 348.10.

Die Ergebnisse wurden der Stadtbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission vorgestellt, welche die Abweichungen vom Siegerprojekt, insbesondere die volumetrische Vergrösserung und die zusätzliche Erweiterung mittels Annex-Baute in Richtung Bahnhofstrasse, nicht unterstützen konnten.

Aufgrund dieser Beurteilung der Kommissionen, welche vom Stadtrat unterstützt wurde, sowie aufgrund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung wurde die Volumetrie nochmals eingehend überprüft. Das Resultat des Überarbeitungsprozesses trägt dem Wettbewerbsergebnis nun weitgehendst Rechnung. Das Resultat wurde von der Stadtbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission städtebaulich und ortsbildpflegerisch beurteilt und befürwortet.

Folgende Verbesserungen wurden vorgenommen:

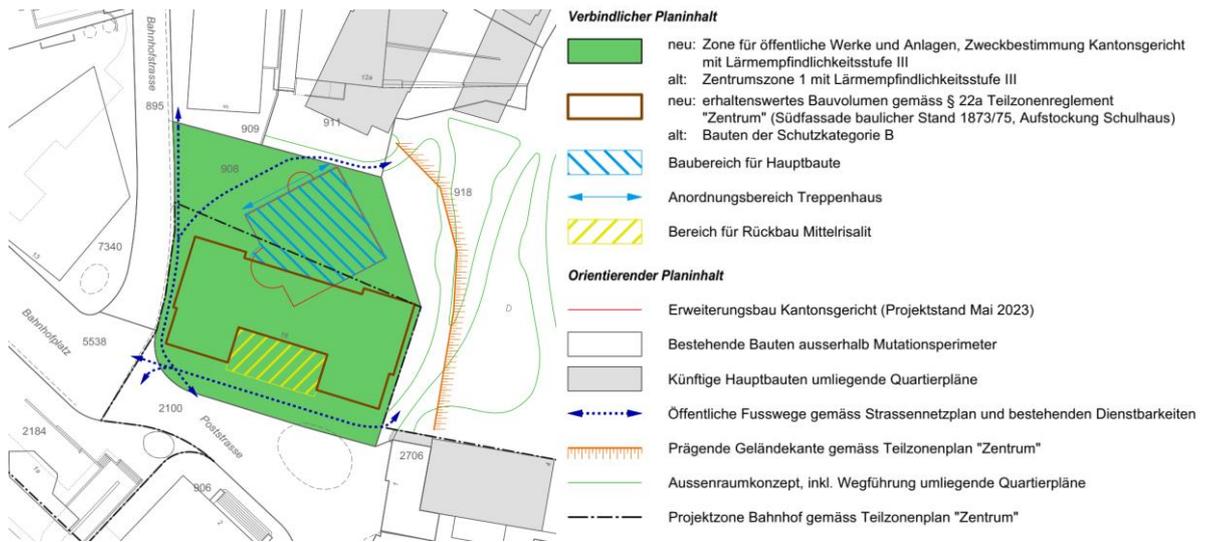
- Der Erweiterungsbau wurde um ein Geschoss tiefer gesetzt und die max. Gesamthöhe, inkl. Brüstung, von 348.10 m.ü.M auf 345.40 m.ü.M um 2.70 m reduziert.
- Die Fassade Richtung Stedli/Hangkante wurde von den Annexbauten befreit. An der Nordwestfassade ist noch eine Anbaute für eine Fluchttreppe zulässig.
- 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.

Nutzungsplanungsverfahren

Das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs hält die Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal betreffend Bebauungsziffer, Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe nicht ein und bedingt planungsrechtlich eine Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum. Die Parzelle 908 soll von der Zentrumszone 1 in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Kantonsgericht umgewandelt werden.

Mit der Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum werden folgende Rahmenbedingungen für die Erweiterung des heutigen Gerichtsgebäudes festgelegt:

- Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Kantonsgericht
- Koordination mit den angrenzenden Planungen
- städtebauliche Einpassung und Gestaltung der Bauten
- Erhaltung des bestehenden Gerichtsgebäudes und Dachgestaltung
- höhen- und lagemässige Beschränkung des Erweiterungsbaus mittels einer maximalen Gebäudehöhe und einem Baubereich
- keine technischen Einrichtungen auf dem Dach
- Gestaltung des Aussenraums mit öffentlicher Durchwegung.



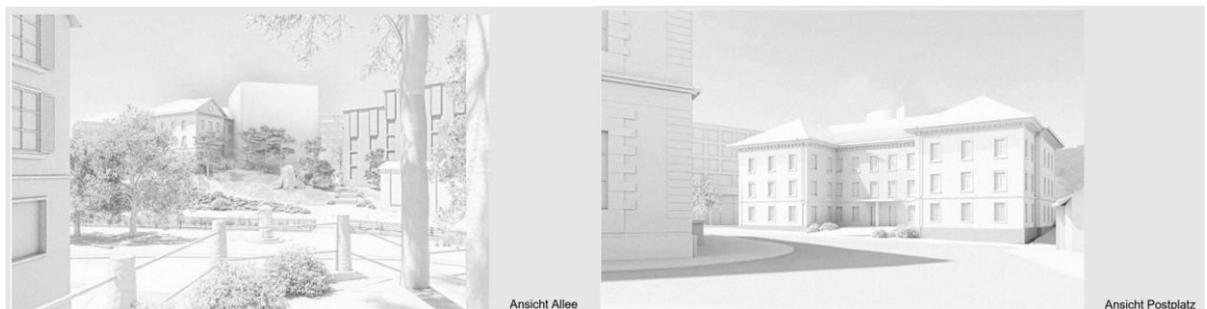
Mit der Mutation werden nicht die architektonische Erscheinung des Erweiterungsbaus festgelegt. Mit dem neuen § 22a des Teilzonenreglements Zentrum geht es um die grundsätzlichen Anforderungen und die maximalen Masse des Erweiterungsbaus.

Bebauungskonzept

Das Kantonsgericht wird an Stelle des heutigen Anbaus und des Parkplatzes nach Norden hin erweitert. Der würfelförmige, übers Eck ans historische Gerichtsgebäude anschliessende Erweiterungsbau wird so platziert, dass die Seitenrisalite sowie der Hauptfirst des Bestandesbaus erhalten bleiben und auch die sensible Hangkante gegen die Allee und den Orisbach hin keine Beeinträchtigung erfährt. Durch den Versatz zwischen dem höheren Erweiterungsbau und dem tieferen historischen Gerichtsgebäude ist der Neubau klar vom Altbau zu unterscheiden.

Das städtebaulich und ortsbildpflegerisch wertvolle Zusammenspiel zwischen historischem Kantonsgerichtsgebäude und dem Palazzo am Postplatz wird durch das Projekt aufgewertet. Der heute störende Mittelrisalit aus den 1970er Jahren wird zurückgebaut und der ehemalige Ehrenhof wieder hergestellt.

Im historischen Gerichtsgebäude befindet sich im Erdgeschoss die Eingangshalle sowie ein Reservegerichtssaal. Die eigentlichen Gerichtssäle sind im Erweiterungsbau untergebracht. Des Weiteren befinden sich in den Obergeschossen von Altbau und Erweiterungsbau die betriebsnotwendigen Büros. Die einzelnen Geschosse werden durch Wendeltreppen erschlossen.



Aussenraumkonzept

Das Areal des Kantonsgerichts grenzt an verschiedene Entwicklungsprojekte:

- die Quartierplanung "Am Orisbach" mit einem Postneubau und der Umgestaltung der Allee zum öffentlichen Stadtpark,
- die Quartierplanung "Lüdin" mit einer neuen Überbauung sowie
- der Bahnhofsneubau mit Neugestaltung des Bahnhof- und Postplatzes.

Das Aussenraumkonzept des Kantonsgerichts wird auf diese Projekte abgestimmt. Dies betrifft sowohl die Gestaltung als auch die Fusswegführung. Im Sinne des Postulats "Begrünung des Bahnhofs Liestal bei bestehenden und künftigen Bauten" von Benjamin Holinger vom 12. März 2018 wird darauf geachtet, dass die heute vollkommen versiegelte Parzelle an geeigneten Stellen entsiegelt und somit neuer Grünraum geschaffen werden kann.

Parkierung

Die oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge soll möglichst geringgehalten werden, damit eine ansprechende Umgebungsgestaltung möglich bleibt. Sie beschränkt sich auf Fahrzeuge, welche auf einen Standort im direkten Umfeld des Gerichts angewiesen sind, so z.B. Polizeifahrzeuge, Anlieferung von Akten etc., Behinderten-Parkplätze. Zusätzlich sind auch Veloabstellplätze zulässig.

Eine grössere unterirdische Einstellhalle kann aufgrund des mangelnden Platzes für eine Einstellhallenrampe nicht erstellt werden. Mit einem Fahrzeuglift soll ein unterirdischer Zugangsbereich erschlossen werden, welcher der Zuführung von Häftlingen dient. Die Parkierung für Motorfahrzeuge wird extern gelöst, so sollen entsprechende Nutzungsrechte im Lüdin-Areal sichergestellt werden. Der Nachweis für die Parkierung (Autos + Velos) wird im Baugesuchsverfahren erbracht.

Interessenabwägung

Öffentliches Interesse an der Gerichtsnutzung am Bahnhof Liestal

Der heutige Zustand des Gebäudes erfüllt die Anforderungen an ein zeitgemässes Gerichtsgebäude nicht mehr. Verschachtelte Räume erschweren den Betrieb und das auf Stützen angebaute, in die Jahre gekommene nordseitige Provisorium muss zurückgebaut werden. Neben der dringend notwendigen Instandsetzung ist ein umfassender Umbau des Bestands mit einer Erweiterung unumgänglich.

Das öffentliche Interesse der Stadt Liestal an der Beibehaltung der gerichtlichen Nutzung am Kantonshauptort am Bahnhof ist als hoch einzustufen. Die Stadt setzt sich für einen Erhalt des bestehenden Gerichtsgebäudes ein. Dabei muss eine funktionierende, zukunftsgerichtete Gerichtsnutzung gewährleistet werden können.

Planungsprozess

Auf der Basis der Potentialstudie wurde evaluiert, wie das Kantonsgericht am bestehenden Standort ein betrieblich funktionierendes Gebäude erhalten kann. Als eines der wichtigsten öffentlichen Bauten des Kantons soll das Kantonsgericht nach wie vor repräsentativ in Erscheinung treten und damit die Identität des Ortes prägen. Ein nordseitiger Anbau stellte sich hierbei als verträglichste Variante heraus.

Mit der über Eck gestellten Erweiterung auf verhältnismässig kleinem Fussabdruck lässt das aus dem Wettbewerb hervorgehende siegreiche Projekt «SIRO» viel städtischen Raum frei und überzeugte die Jury ortsbaulich: Die prägende Hangkante zum Orisbach hin bleibt weiterhin erlebbar und mit der gewonnenen Distanz zur Nachbarschaft kann der Charakter des freistehenden Kantonsgerichts erhalten und gestärkt werden.

Umgang mit dem historischen Gerichtsgebäude

Bei einem nordseitigen Anbau wird zwar die repräsentative Nordfassade geopfert, kann aber gleichzeitig vom seit 2002 bestehenden provisorischen Pavillon auf Stützen befreit werden. Im Gegenzug werden die restlichen drei Seiten des heutigen Gebäudes durch die nördliche Erweiterung nicht negativ tangiert. Die Südfassade soll mit dem Rückbau des Mittelrisaliten aufgewertet werden und damit zum Bahnhofplatz hin die verlorene Wirkung des historischen Gerichtsgebäudes wiedergefunden werden. Im Gegenüber zum Kulturhaus Palazzo wird damit das historische Ensemble und der Bahnhofplatz als Ganzes gestärkt. Um die Gerichtsabläufe im Gebäude nach den geltenden Vorgaben abzuwickeln, kann die teilweise historische Innenausstattung und Raumaufteilung nicht erhalten bleiben, sondern muss auf die neusten Standards angepasst werden. So müssen im Gerichtsgebäude aufgrund der Funktionalität und der Sicherheit die öffentlich zugänglichen Bereiche, Besucherbereich, Arbeitsplätze und polizeiliche Zuführung konsequent voneinander getrennt werden.

Umgang mit dem Ortsbild – Bahnhofsgelände

Das Gerichtsgebäude war, dazumal noch als Schulhaus, 1854 das erste Gebäude im heutigen Bahnhofsquartier. Noch heute gilt das Gebäude als identitätsstiftend für das Liestaler Ortsbild. Neben den Neubauten bildet es zusammen mit dem vis-à-vis gelegenen Kulturhaus «Palazzo» (ehemalige Hauptpost) den historischen Kern des östlichen Endes des Bahnhofplatzes. Die beiden historischen Gebäude und der geplante Postneubau schliessen den Post-/ Bahnhofplatz gegen Nordosten hin ab.

Das Erweiterungsprojekt des Kantonsgerichts sieht einen Rückbau der Südfassade auf den baulichen Zustand von 1873/75 (Aufstockung Schulhaus) vor. Dieser wirkt sich positiv auf das Zusammenspiel der gegenüberliegenden Fassaden des Kantonsgerichts und des «Palazzos» und somit auf den städtebaulichen Ausdruck des Bahnhofsgeländes aus.

Der kubische Anbau auf der Nordseite des Gerichtsgebäudes tritt aus der Perspektive des Bahnhofplatzes nur im Hintergrund als Neubauelement in Erscheinung und belastet das historische Ensemble von Kantonsgerichtsgebäude und Palazzo geringstmöglich.

Umgang mit dem Ortsbild – Altstadt

Die Einpassung des Projekts in die nähere und weitere Umgebung, inkl. Altstadt, wurde bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs als wichtiges Kriterium berücksichtigt. Im Jurybericht wird das Siegerprojekt als überzeugende städtebauliche Lösung gewertet, welches mit dem quadratisch übers Eck eingeschobenen Anbau präzise und interessante Bezüge über den Orisbach zum Regierungsgebäude, aber auch zur neuen Bahnhofsbauung aufbaut. Der solitäre Charakter des Gerichtsgebäudes, als neues Ensemble aus Bestand und Erweiterung, wird gestärkt.

Umgang mit dem Ortsbild – Geländekante

Die Geländekante, welche östlich des Gerichtsgebäudes verläuft und Richtung Orisbach abfällt ist ortsprägend und trennt das Bahnhofsgelände räumlich von der Altstadt. Gleichzeitig ermöglicht die Geländekante spannende Sichtbeziehungen zwischen diesen beiden bedeutenden Stadtteilen. Im Teilzonenplan Zentrum ist diese Geländekante als "prägende Geländekante" geschützt. Sie dient dem ökologischen Ausgleich. Zudem darf keine Verwischung des Gesamteindrucks der unterschiedlichen Geländeebenen entstehen.

Im ISOS ist die Umgebungszone «Westlicher Graben und Mulde des Orisbachs mit Gewerbekanal» im Erhaltungsziel a eingestuft. Dies bedeutet, dass die Beschaffenheit der Geländekante als Freifläche erhalten werden muss. Mit dem Siegerprojekt «SIRO» kann diesem Anspruch Rechnung getragen werden, indem die Geländekante vollständig erhalten bleibt.

Beurteilung des öffentlichen Interesses:

Positiv

Nutzung und Standort

- Beibehaltung der gerichtlichen Nutzung am Kantonshauptort und damit Erhalt der geschichtsträchtigen 100-jährigen Gerichtsnutzung am Bahnhof
- Aufrechterhaltung der Bedeutung des Kantonshauptorts als Standort wichtiger öffentlicher Institutionen wie das Kantonsgericht
- Belebung des Post- und Bahnhofplatzes durch öffentliche Nutzungen

Erweiterungsbau

- Mit dem nordseitigen Anbau kann das Gericht nach wie vor repräsentativ in Erscheinung treten
- Verhältnismässig kleiner Fussabdruck, relativ viel städtischer Raum, Distanz zur Nachbarschaft wird gewahrt
- Befreiung vom nordseitigen provisorischen Pavillon auf Stützen
- Drei Seiten des heutigen Gerichts werden nicht negativ beeinflusst

Rückbau Südfassade (gegen Postplatz)

- Aufwertung der heutigen Südfassade mit dem Rückbau des Risaliten
- Dadurch auch Stärkung des Zusammenspiels der gegenüberliegenden Fassaden von Kantonsgericht und Palazzo (Ensemble) und somit Stärkung des städtebaulichen Ausdrucks des Bahnhofareals

Erschliessung und Durchwegung

- Minimale Anzahl oberirdische Parkplätze
- Optimale Erschliessung des Kantonsgerichts durch den öffentlichen Verkehr
- Verbesserte öffentliche Wegführung in Koordination mit den angrenzenden Planungen

Geländekante

- Die ortsprägende Geländekante, welche die Ebenen von Bahnhof und Stedtli trennt, wird respektiert und bleibt vollständig erhalten
- Erlebbarkeit der Hangkante zur Allee bleibt bestehen

Negativ

Nordfassade

- Die historische Nordfassade wird geopfert

Innenausstattung

- Die teilweise historische Innenausstattung und Raumaufteilung kann nicht erhalten werden

Ergänzender Vertrag

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Siegerprojekts "SIRO" und zur Gewährleistung der Funktionalität nach der Realisierung sind ergänzende qualitätssichernde Regelungen, welche nicht öffentlich-rechtlicher Natur sind (würden nicht genehmigt), in einem Vertrag erforderlich (in Analogie eines Quartierplanvertrags bei einer Quartierplanung):

- Grundbuch: Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte und öffentliche Wegrechte
- Zusammenarbeit: Die Ausarbeitung des definitiven Projekts hat in engem Austausch mit der Stadtverwaltung (Bereich Hochbau/Planung) und den zuständigen Kommissionen des Stadtrats zu erfolgen.

- Architektur: Die architektonische Ausgestaltung (Fassadengestaltung, Materialisierung, Farbgebung, Beschilderung, Sonnenschutzelemente etc.) ist vor Einreichung des Baugesuchs den zuständigen Kommissionen des Stadtrats (Stadtbaukommission, Farb- und Reklamekommission) vorzulegen.
- Nachhaltigkeit: Es ist eine nachhaltige Bauweise sicherzustellen und es hat eine Zertifizierung des Gesamtprojekts zu erfolgen (z.B. SNBS).
- Energie: Das Kantonsgericht wird an das Fernwärmenetzwerk der EBL angeschlossen.
- Aussenraum: Vor Einreichung des Baugesuchs in ein detaillierter Umgebungsplan den zuständigen Kommissionen des Stadtrats (Stadtbaukommission, Landschaftskommission) vorzulegen.
- Parkierung: Für die Parkplätze des Gerichts beabsichtigt der Kanton die Sicherstellung von Nutzungsrechten im benachbarten Lüdin-Areal.
- Der Vertrag wird öffentlich beurkundet.

3. Massnahmen / Termine

Bisheriger Planungsablauf

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| - Kantonale Vorprüfung | 07.06. – 25.08.2022 |
| - Öffentliches Mitwirkungsverfahren | 11.08. – 05.09.2023 |
| - Beschluss Stadtrat | 05.09.2023 |

Nächste Schritte

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - Beschluss Einwohnerrat | 4. Q. 2023 |
| - Planaufgabe und Einspracheverfahren | 1. Q. 2024 |
| - Genehmigung durch den Regierungsrat | 2. Q. 2024 |

4. Finanzierung

Verwaltungsaufwand

- Für die Stadt Liestal entsteht der Verwaltungsaufwand.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Teilzonenreglement Zentrum, Mutation Parzelle 908 Kantonsgericht vom 13.06.2023
- Teilzonenplan Zentrum, Mutation Parzelle 908 Kantonsgericht vom 08.06.2023

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Planungsbericht vom 29.06.2023
- Mitwirkungsbericht vom 22.08.2023

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Hochbau/Planung > Planaufgaben