



Quartierplan Ziegelhof - Schlussbericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Rechtliche Grundlagen

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

2. Beratung der BPK

Die BPK setzt sich nach ihren Sitzungen vom 5. Dezember 2011 und 9. Januar 2012 ein drittes Mal am 5. März 2012 mit dem Quartierplan Ziegelhof (QPZ) auseinander, nachdem sie dem ER an seiner Sitzung vom 25. Januar 2012 einen Zwischenbericht vorgelegt und erläutert hat (Dokument 2011/189a). – An dieser letzten Sitzung vom 5. März war zu Beginn auch Herr Markus Gmür, Verkaufsleiter Nordwestschweiz von coop anwesend.

2.1. Gesamthafte Würdigung

Der Vollständigkeit halber wiederholen wir im Folgenden den entsprechenden Textteil (kursiv) aus dem obenerwähnten Zwischenbericht in unveränderter Form - er hat nichts an seiner Aktualität und Wichtigkeit eingebüsst:

Die BPK ist sich bereits nach der ersten Lesung einig, dass es sich beim QPZ als Grundlage für ein neues Einkaufszentrum mit Parkhaus um ein sinnvolles und anzustrebendes Vorhaben handelt. Es entspricht der Strategie sehr eng ans Stedtli angebundener „Powerblocks“, die den kommerziellen Aktivitäten der Altstadt Auftrieb geben, um gegenüber den Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung konkurrenzfähig zu bleiben bzw. zu werden. Beispiele von „Powerblocks“ sind die Migros im Engel sowie der sich im Bau befindliche Manor, beide mit Parkraum. – Liestal ist eine der wenigen Mittelstädte in unserem Lande, die diese Strategie zielstrebig in die Tat umsetzt (umsetzen kann).

Die heutige Situation im Ziegelhofareal entspricht den aktuellen Vorstellungen von Stadtentwicklung in keiner Weise. Solche äusserst wertvollen, nahen Räume müssen zu Gunsten der Stadtqualität aktiv und intensiv genutzt werden - das vorliegende Vorhaben dient diesem Ziel.

Die BPK ist sich bewusst, dass es sich um ein ausgesprochen grosses Gebäudevolumen handelt, das sich im Stadtgrabenbereich zwischen die alte Stadtmauer und die Vorstadt zwängt (zwängen muss). Dass der Neubau einen starken Eingriff bedeutet ist nicht von der Hand zu weisen - grosse Einkaufs- und Parkflächen beanspruchen ein erhebliches Gebäudevolumen, auch wenn sich ein Teil davon im Untergrund befindet. Der direkte Zugang zum Zeughausplatz fordert auch eine bestimmte Höhe des Bauvorhabens. Diese Dimensionen können das Ortsbild gefährden und das feingliedrige Stadtbild erdrücken. Die BPK ist aber

der Meinung, dass durch die sorgfältige und differenzierte Planung, die mehrmalige Projektüberarbeitung unter der Mitwirkung erfahrener Fachleute (auch der Kantonsverwaltung) sowie durch zwei öffentliche Verfahren zur Stellungnahme schon viel in dieser Hinsicht optimiert wurde.– Alles in allem empfindet die BPK das Bauvorhaben als weitgehend ins bestehende Stadtbild eingepasst und als unentbehrlich für eine gesunde Stadtentwicklung im umfassenden Sinne.

2.2. Dialog mit Herrn Markus Gmür, coop, Verkaufsleiter Nordwestschweiz

Herr Gmür erläutert, dass das vorliegende Projekt für Liestal und für COOP die einmalige Chance beinhaltet, einen vollwertigen COOP (ausschliesslich „food“ = Alltagseinkauf) in engster Anbindung an die Stadt auf NUR EINER EBENE zu realisieren. Zudem ist diese „bodeneben“, d.h. vom Zeughausplatz praktisch ohne Höhenunterschied erreichbar. Die neue Verkaufsfläche beträgt 2000 m², im Stabhof 1850 m² (ohne Restaurant). COOP ist bereit, die hohe Investition zu tätigen. Wörtlich: „COOP will in Liestal sein“. - Die ideale Form der Verkaufsfläche ist immer ein Viereck; mit entsprechender Gestaltung entsteht aber aus dem vorliegenden Polygon ebenfalls eine attraktive Verkaufsfläche. - Ins COOP-eigene Gebäude Stabhof käme später voraussichtlich ein Laden einer zu COOP gehörenden Kette wie Interdiscount, Fust, Drogerie etc.

2.3. Aufgearbeitete Pendenzen

2.3.1. Teilweise Verschiebung von Gebäudesubstanz

Eine teilweise und vorsichtige Verschiebung von Gebäudevolumen aus dem Bereich Rumpel von süd-ost nach nord-west - ohne die erhaltenswerten Gebäude der Brauerei aus den 30-er-Jahren zu gefährden – wurde vom Stadtbauamt zusammen mit der das Projekt begleitenden Arbeitsgruppe geprüft. Eine entsprechende Projektanpassung ist unrealistisch, weil

- eine senkrechte, hohe Fassade würde den Platz beim Rumpel stärker dominieren als die vorgesehenen baulichen Vor- und Rücksprünge.
- Die Verschiebung der Passerelle COOP-Zeughausplatz zerstörte das schützenswerte Brauereigebäude.
- Diese Verschiebung bedingte eine Erhöhung des gesamten Gebäudes um 1,5 m, weil die Passage auf das Niveau des Daches der Meyer-Wiggli-Strasse 1 zu liegen käme. Alle Bemühungen, das Gebäude im Laufe des komplexen und langen Planungsprozesses so tief wie möglich zu halten, um die Altstadt möglichst wenig zu verdecken, wären vergebens gewesen.

Eine vollständige Projektüberarbeitung würde eine Verzögerung von mindestens 1,5 - 2 Jahren und erhebliche Mehrkosten verursachen. – Zudem ist das vorliegende Projekt gemeinsam mit dem Architektenteam, den kantonalen Amtsstellen, dem Ankermieter COOP und den weiteren in der Projekt-Arbeitsgruppe vertretenen Instanzen bereits mehrere Male redimensioniert worden. Parallel dazu wurde die Qualität der Verbindungsräume zum Umfeld an der Lindenstrasse, zur Altstadt und zu den schützenswerten Bauten der alten Ziegelhof-Brauerei laufend verbessert und ist kaum mehr zu steigern.

2.3.2. Absenken der Gebäudehöhe

Es wird im Gespräch an der Sitzung auch vorgeschlagen und erwogen, die Gebäudehöhe durch Weglassen der obersten Wohnungen zu reduzieren. Dies würde aber die sorgfältig gestaltete Dachlandschaft empfindlich stören. Zudem ist es wichtig, die Innenstadt auch durch zusätzliche Wohnungen zu verdichten und aufzuwerten - nicht nur durch Geschäfte und Parkräume. Die Forderung nach Verdichtung der Innenstadt auch durch adäquate Wohnungen wird auch durch die Studie „Stadtanalyse Liestal“ (Netzwerk Altstadt, März 2010) gestellt.

2.3.3. Dialog mit der Nachbarschaft an der Lindenstrasse

Seit der letzten BPK Sitzung wurde der Dialog mit der Nachbarschaft an der Lindenstrasse durch Stadtrat R. Riesen fortgesetzt. Hanspeter Meyer (Mitglied der BPK) hat hier KMU Liestal vertreten, welche das Projekt bekanntlich unterstützt, denn das COOP-Projekt ist für den Liestaler Detailhandel „überlebenswichtig“. Auch die Architekten nahmen an den Besprechungen teil, um Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. - Eine massgebliche Annäherung der Standpunkte ist nicht in Sicht.

2.3.4. Flächenangaben

Die Unsicherheit, die an der letzten ER-Sitzung bezüglich Flächenangaben formuliert wurde, ist nun ausgeräumt: Der Begriff „Verkaufsfläche“ wird im Verkehrsgutachten ebenfalls verwendet, in diesem Rahmen aber reduziert durch den Faktor 0.7.

Die maximale Brutto-Geschossfläche des gesamten Gebäudes beträgt laut Quartierplanreglement 10'890 m²; davon sind 5000 m² Verkaufsfläche, wovon COOP 2688 m² beansprucht (reine Verkaufsfläche 2000m², ohne Infrastruktur-, Lager- und Umschlagsflächen). – Weitere Nutzungen: Wohnen 2487 m², Gewerbe 1445 m², Gastronomie COOP 1340 m², Anlieferung etc. 563 m².

2.4. Quartierplanreglement

Zum Quartierplanreglement wurden alle Fragen vorgängig auf dem Korrespondenzweg beantwortet. Die Frage nach der Sicherung der Velorouten überlässt die BPK einem möglichen Antrag im Plenum des ER.

Damit im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit den Baubereichen keine Schwierigkeiten entstehen, wird auf Grund einer Abklärung beim kantonalen Bauinspektorat Art. 5, Abs. 2 des QP-Reglementes wie folgt ergänzt:

„Aussenliegende Treppen und Rolltreppen, Überdachungen in Leichtbauweise, Veloabstellplätze, Schaukästen usw. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern das städtebauliche Konzept und die in diesem Reglement formulierten Ziele und Gestaltungsvorgaben dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Beurteilung erfolgt gemäss Ziffer 4.2.“

Nachdem die meisten Vorbehalte ausgeräumt sind und die Willensbildung abgeschlossen ist beschliesst die BPK bei einer Enthaltung einstimmig, das vorliegende Projekt zu unterstützen und die Quartierplanung bestehend aus QP-Reglement und Plänen (Entwurf vom 25. Januar 2012) zu genehmigen.

2.5. Volksabstimmung

Die Kommission ist der Meinung, dass der „neue Ziegelhof“ ein ausserordentlich wichtiges und prägendes Projekt für die Zukunft unserer Stadt darstellt. Seit 100 Jahren gab es ausser der Freilegung des Wasserturmplatzes und Ersatzneubauten (Kirchgemeindehaus, Stabhof etc.) – natürlich auch der Ausbau der Brauerei Ziegelhof selber - in und direkt an der mittelalterlichen Stadt keine derart prägenden Neugestaltungen mehr. Deshalb erachtet die BPK eine Volksabstimmung als angemessen (sog. Behördenreferendum). Diese kann bei frühzeitiger Vorbereitung voraussichtlich noch vor den Sommerferien 2012 durchgeführt werden.

3. Anträge der BPK an den ER

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig mit einer Enthaltung,

- 3.1. dem Quartierplan Ziegelhof (Entwurf vom 25. Januar 2012) zuzustimmen
- 3.2. das Vorhaben einer Volksabstimmung zu unterbreiten

Matthias Zimmermann, Präsident BPK

Liestal, 6. März.2012