



Quartierplan Weierweg - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Rechtliche Grundlagen

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

2. Beratungen der BPK

2.1 Allgemeines

Die BPK berät die Vorlage an ihren Sitzungen vom 25. März 2013, 15. April 2013, 27. Mai 2013 und 3. Juni 2013. Anlässlich der ersten Sitzung stellen die Herren Andri Seipel (Architekt, Otto + Partner AG) und Christoph Stutz (Vertreter der Grundeigentümer) das Projekt im Detail vor. An der zweiten Sitzung wird die Vorlage zusammen mit dem Stadtrat und dem Stadtbauamt eingehend beraten, wobei der Wunsch nach zusätzlichen Informationen zum Verkehrsregime Gasstrasse/Weierweg geäußert wird, weshalb an der dritten Sitzung die Herren Ralf Wassmer (kantonales Tiefbauamt) und Stephan Erne (Planungsbüro ewp AG) begrüßt werden. An der vierten Sitzung wird die Vorlage sodann abschliessend diskutiert und über die Anträge entschieden.

2.2 Rahmenbedingungen

In ihren Präsentationen erläutern Andri Seipel und Christoph Stutz die Rahmenbedingungen der Quartierplanung Weierweg und zeigen auf:

- dass sich die Grundeigentümer des Gebietes zwischen Grienmattweg, Orisbach, Rebgasse, Weierweg und Gasstrasse entschlossen hätten, ihr Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Angestrebt werde eine qualitativ hochstehende Wohn- und Geschäftsüberbauung.
- dass sich das mit dem Projekt verbundene Investitionsvolumen auf ca. CHF 32 Millionen nebst Land und Nebenkosten belaufe.
- dass die Quartierplanung Weierweg der erste Schritt in Richtung Ausführung der Masterplanung Zentrum Nord (vgl. hierzu die Vorlagen Nr. 2007/166 und 2010/118) bilde, wobei die im Masterplan festgelegten Kriterien (z.B. Bruttogeschossfläche) vollumfänglich erfüllt würden.

- dass die Überbauung im Erdgeschoss Dienstleistungsbetriebe und im Obergeschoss 83 Mietwohnungen (2.5 bis 4.5 Zimmer) vorsehe. Dabei sei mit ca. 150 Bewohnern und weniger als 20 Kindern zu rechnen. Sämtliche Wohnungen würden barrierefrei und behindertengerecht ausgestaltet. Dementsprechend würden die Wohnungen auch Nutzungsmöglichkeiten für junge und ältere Personen bieten, wobei der Investor – eine professionelle schweizerische Institution aus dem Assekuranzbereich – Nutzungen wie Alterswohnungen oder Kindertagesstätten ausdrücklich begrüssen würde.
- dass ein unterirdisches Parkhaus für ca. 156 Autos gebaut werde. Daneben würden fünf oberirdische Besucher-Parkplätze angeboten, wobei drei davon behindertengerecht eingerichtet würden. Sämtliche Parkplätze seien privater Natur, weshalb kein Anschluss an ein Parkleitsystem vorgesehen sei.
- dass die genaue Ausgestaltung des als Mischverkehrsfläche dienenden Grienmattplatzes von den Grundeigentümern der Quartierpläne Weierweg und Konrad Peter gemeinsam festgelegt würde.
- dass der Hochwasserschutz und die Renaturierung des Orisbachs von der Überbauung zu trennen seien und in die Zuständigkeit des Kantons fallen würden. Der entsprechende Landstreifen werde dem Kanton von den Grundeigentümern unentgeltlich abgetreten. Der Start der Planung erfolge ab 2014.

2.3 Schwerpunkte

a) Verkehrsregime Gasstrasse/Weierweg

Im Rahmen der Detailberatung bittet die BPK zunächst um nähere Informationen zum Verkehrsregime Gasstrasse/Weierweg, da die Quartierplanung Weierweg unmittelbar hiervon betroffen ist.

Der Stadtrat, das Stadtbauamt und das kantonale Tiefbauamt gehen diesbezüglich zunächst auf die Hintergründe des Verkehrsregimes ein und führen aus:

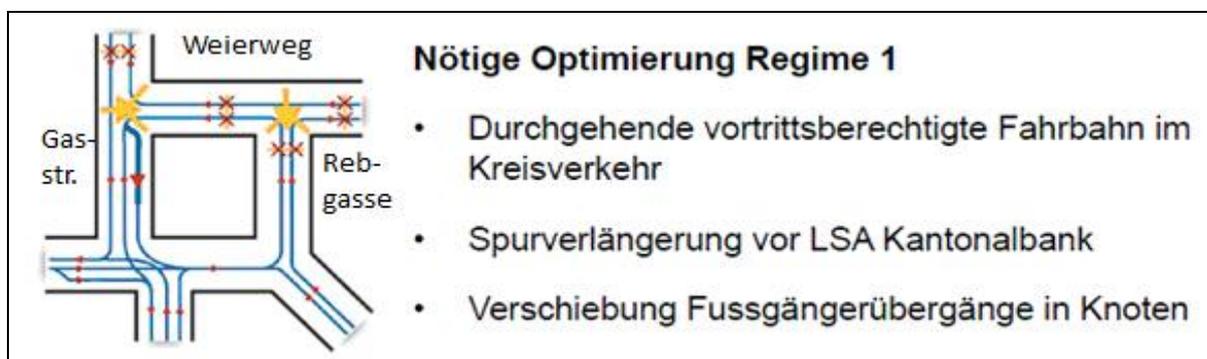
- dass das kantonale Tiefbauamt das Kosten-/Nutzenverhältnis der ursprünglich angedachten Verkehrsanschlüsse Zentrum (Gasstrasse) und Süd (Altmarkt) untersucht habe und zum Schluss gekommen sei, dass der Zentrumsanschluss gewinnbringend sei, der Vollanschluss Süd hingegen nur minimal optimierend wirke, weshalb dieser nicht weiter projektiert werde.
- dass die H2 per 1. Januar 2014 an den Bund übergehe, sofern das Volk der Erhöhung der Autobahnvignettengebühr zustimme. Andernfalls komme es bei der Übernahme zu Verzögerungen. Zu beachten sei, dass der Bund die Strassen nur im aktuellen Zustand übernehme und neue Projekte gesondert prüfe. Eine Übernahme setze voraus, dass die Anschlüsse keinen Rückstau auf die Nationalstrassen hervorrufen würden.
- dass diverse Gemeindestrassen (Gasstrasse oberer Teil, Weierweg, Rosenstrasse, Kasinostrasse von Rosenstrasse bis Kasernenstrasse) im Jahre 2014 ins Eigentum des Kantons übergehen würden. Im Gegenzug hierfür überneh-

me die Stadt Liestal die Fraumattstrasse und die Erzenbergstrasse. Der Zeitplan sehe vor, dass die Projektierung mit dem Landerwerb zwischen 2015 und 2017 erfolge und der Bau bzw. die Sanierung der Strassen zwischen der BLKB-Kreuzung und der Kasernenstrasse (über die Rosen- und Kasinostrasse) ab 2018 realisiert werde. Der Ausbau der Gasstrasse vom Weierweg bis zur Erzenbergstrasse erfolge dabei nur, falls auch der Zentrumsanschluss erstellt werde.

In Bezug auf den Bereich Gasstrasse/Weierweg erklären sie weiter:

- dass bei diesem Knoten ursprünglich ein einspuriger Kreislauf vorgesehen gewesen sei. Auf Grundlage der neusten Verkehrszahlen und -annahmen seien aber Verkehrssimulationen durchgeführt worden, welche aufgezeigt hätten, dass ein derartiger Kreislauf nicht genüge und zu Rückstau auf die H2 und in alle anderen Richtungen führen würde.
- dass die Platzverhältnisse für einen zweispurigen Kreislauf zu eng seien, weshalb das heutige Einbahnsystem bestehen bleibe, allerdings mit Optimierungen bei den Spuren und den Vortrittsberechtigungen (vgl. Abbildung unten). Dieses Regime solle für einen guten Verkehrsfluss im Zentrum, wirke einem Rückstau auf die H2 entgegen und biete wenig Konflikte mit den Arealentwicklungen Zentrum Nord. Überdies werde der Kanton die entsprechenden Massnahmen unabhängig von der H2 und des Zentrumsanschlusses umsetzen.
- dass auch die Firmen Gruner und Rapp, welche im Jahre 2003 das Verkehrskonzept inklusive Kreislauf erarbeitet hätten, das von der Firma ewp AG postulierte Regime ohne Kreislauf akzeptieren würden und dies schriftlich bestätigt hätten. Da auch der die Stadt Liestal beratende Verkehrsplaner mit dem neuen Verkehrsregime einverstanden sei, würden sämtliche involvierten Verkehrsplanungsbüros die jetzige Lösung als richtig beurteilen.

Die BPK nimmt die Ausführungen, insbesondere die Einigkeit der involvierten Verkehrsplanungsbüros, zur Kenntnis und hofft, dass sich das Verkehrsregime ohne Kreislauf für Liestal bewährt. Gleichzeitig äussert sie gewisse Bedenken hinsichtlich der Verkehrstauglichkeit der geplanten Fahrbahnbusshaltstellen, wengleich die Verkehrsplanungsbüros beteuern, dass die Lösung funktioniere.



b) Langsamverkehr

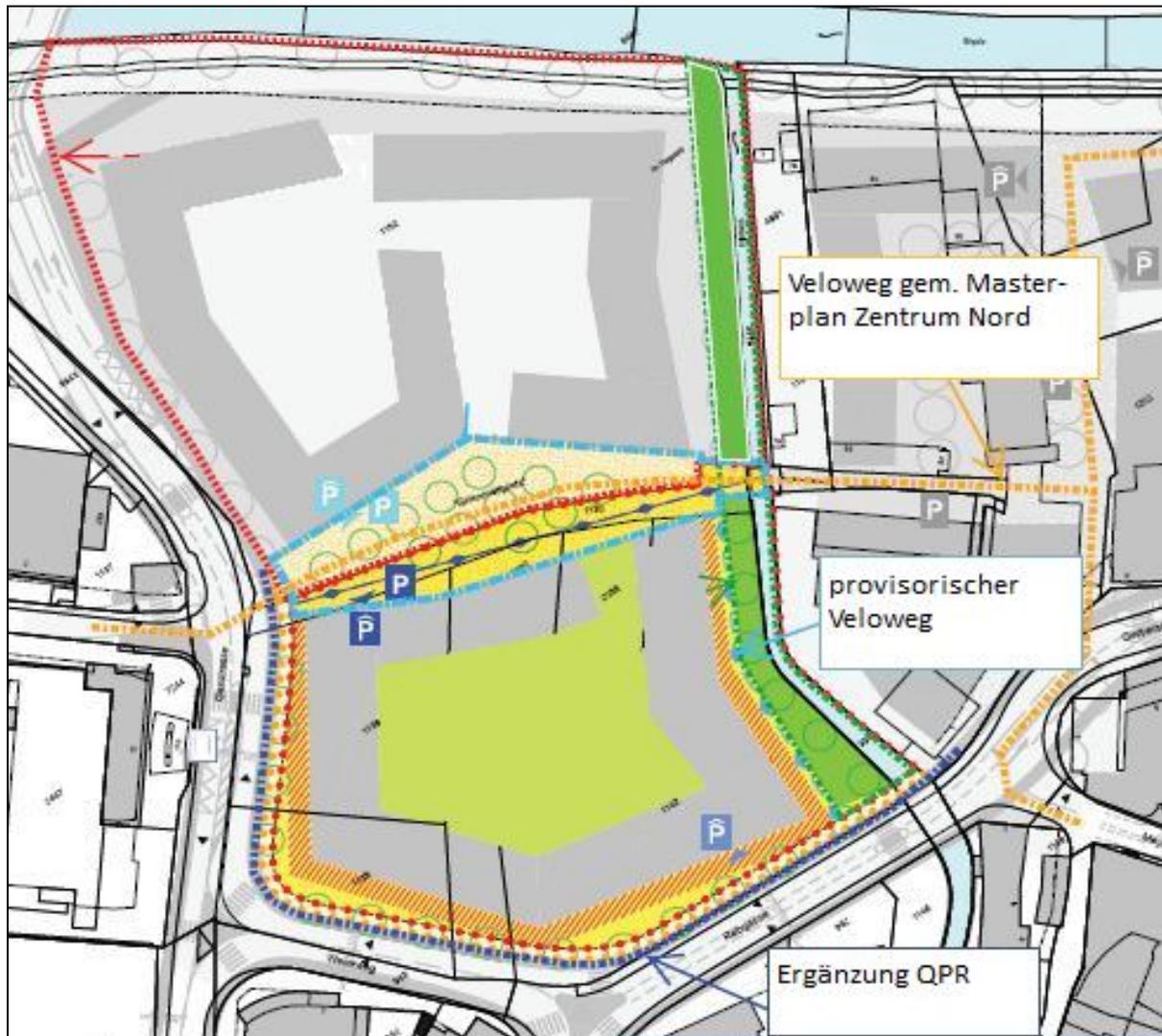
Weiter ist die BPK der Ansicht, dass der Langsamverkehr im Rahmen der vorliegenden Unterlagen des Quartierplans Weierweg (Quartierplanreglement, Verkehrsgutachten) unzureichend berücksichtigt werde.

Diesbezüglich erklärt der Stadtrat, dass man sich mit der Thematik befasst und die entsprechenden Informationen in die Detailinformationen der Vorlage (vgl. Seite 3) eingearbeitet habe:

- Gemäss dem übergeordneten Radroutennetz und der Masterplanung Zentrum Nord sei für die Route Mühlemattstrasse - Grienmattplatz - Orisbach - Osbogelände - Ziegelhofplatz - Stedtli ein Veloweg geplant (vgl. [Abbildung](#) unten).
- Da bislang noch unklar sei, wann die Überbauung Lüdin/Osbo/Grünmatt realisiert werde, könne der Veloweg vorübergehend vom Grienmattplatz entlang des Orisbachs in Richtung Rebgasse geführt werden (vgl. [Abbildung](#) unten).
- Mit den Grundeigentümern der betroffenen Areale sei ausgehandelt worden, dass zu Lasten des öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs Raum für einen markierten Veloweg zur Verfügung gestellt werde (vgl. [Abbildung](#) unten). Für die Fussgänger bleibe dennoch genügend Platz.

Die BPK zeigt sich mit dieser Lösung einverstanden und schlägt in Absprache mit dem Stadtbauamt vor, das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen (nachfolgend 3.1):

Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Rebgasse, Weierweg und Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan-Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten des angrenzenden öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs.



c) Auswirkungen der Bautätigkeit in Bezug auf die kommunale Infrastruktur

Sodann legt die BPK das Augenmerk auf die Frage, inwiefern die Stadt Liestal die Auswirkungen der regen Bautätigkeit im Rahmen von Quartierplänen in Bezug auf die kommunale Infrastruktur berücksichtigt.

Der Stadtrat führt diesbezüglich aus, dass man sich der Bedeutung der Thematik bewusst sei. Die demographische Entwicklung habe einen grossen Einfluss auf die kommenden Aufwendungen der laufenden Rechnung bzw. auf die Investitionen und werde daher von der Stadt sehr genau verfolgt.

Dementsprechend finde sich im Entwicklungsplan 2013 – 2017 auf Seite 64 auch eine Abschätzung, welche die erwarteten demographischen Auswirkungen der einzelnen Quartierpläne im Detail aufzeige (vgl. Abbildung unten).

Die BPK begrüsst die Haltung des Stadtrats und verfolgt die weitere Entwicklung mit grossem Interesse.

Folgende Quartierplanungen sind zur Zeit in Arbeit										
Adresse	Nutzung	Status	Vorlage an ER	Bezug	Wohnungen	Zunahme Einwohner	Kinder	Schulanlage	Zunahme Kinder pro Jahrgang 1. - 6.Klass	Zunahme Klassen pro Schulanlage
Obere Burghalde	Wohnungen	In Planung	2014	2017	12	42	18	Fraumatt	2	
Aurorastrasse	Wohnungen	Im Bau		2013	20	70	30	Frenke	15	6
Wohnpark Burg	Wohnungen	Im Bau		2014	18	45	9			
Altbrunnen	Wohnungen	In Planung	2013	2016	50	150	50			
Benzbur	Geschäfte, Dienstleistung	In Planung	2014	2017	10	35	15			
Cheddite	Wohnungen	In Planung	2014	2017	50	175	75	Gestadeck	18	6
Weierweg	Dienstleistung Wohnungen	In Planung	2012	2015	84	210	42			
Florhof	Dienstleistung Wohnungen	In Planung	2011	2015	36	72	0			
Ziegelhof	Einkaufszentrum 12 Wohnungen	In Planung	2012	2016	13	26	0			
Grienmatt	Dienstleistung Wohnungen	In Planung	2013	2016	70	175	35			
Gstadig	Dienstleistung Wohnungen	In Planung	2013	2016	21	42	0			
Konrad Peter	Dienstleistung Wohnungen	In Planung	2013	2017	100	250	50			
Heidenweid	Wohnungen	In Planung	2014	2017	60	210	90	Mühlematt	0	
Mühlematt	Parkhaus	In Planung	2012	2014	10	20	0	Rotacker	6	
Burgunderstrasse	Wohnungen	In Planung		2014	70	210	70			
					624	1732	484			12

d) Ausgestaltung des Infrastrukturbeitrages

Schliesslich möchte die BPK nähere Informationen zum sogenannten Infrastrukturbeitrag erhalten, welchen die Stadt Liestal seit Ende 2011 im Rahmen von Quartierplänen erhebt.

Der Stadtrat erklärt, dass jeweils ein Strukturbeitrag von CHF 10.- pro Quadratmeter Bruttogeschosfläche in Rechnung gestellt werde, weshalb beim QP Weierweg insgesamt CHF 108'400.- anfallen würden. Der Beitrag orientiere sich an anderen Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft und stehe in einem vernünftigen Verhältnis zu den damit verbundenen Aufwänden.

Die BPK nimmt diese Angaben zur Kenntnis, möchte in Absprache mit dem Stadtbauamt aber noch weitere Informationen erhalten, weshalb demnächst eine entsprechende Interpellation eingereicht wird.

2.4 Gesamtwürdigung

In genereller Hinsicht steht die BPK der Quartierplanung Weierweg positiv gegenüber. Die Kommission begrüsst, dass die Masterplanung Zentrum Nord nun im Rahmen von Quartierplänen umgesetzt wird, zumal damit Gebiete an zentralster Lage optimal genutzt und entsprechend aufgewertet werden. Dies gilt vorliegend umso mehr, als dass ein Investor vorhanden zu sein scheint, der in Liestal längerfristig investieren möchte und sich gleichzeitig offen für demographisch interessante Nutzungen zeigt.

3. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

3.1 Das Quartierplanreglement wie folgt zu ergänzen:

Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Rebgasse, Weierweg und Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan-Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten des angrenzenden öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs.

3.2 Den Quartierplan Weierweg, bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Plänen 1 – 3 vom 30. Januar 2013, zu beschliessen.

Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, den 9. Juni 2013