



## **Bericht der BPK betreffend Quartierplanung Florhof**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Der Einwohnerrat hat am 17.03.2010 das Geschäft an die BPK zur Vorberatung überwiesen.

### **2. Beratung der BPK**

Die BPK hat anlässlich ihrer Sitzungen vom 22. März 2010 und vom 26. April 2010 die 1. und 2. Lesung des Quartierplanreglements Florhof vorgenommen. Sie begrüsst den Quartierplan und damit die Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Nähe der Altstadt.

SR Ruedi Riesen und Heinz Plattner vom Stadtbauamt führen in das Quartierplan Reglement ein. Gleichzeitig zeigen sie anhand eines Modells wie sich die Bauten des vorliegenden Quartierplans mit der bereits bestehenden Umgebung und dem Neubau Manor verhalten. Trotz der hohen Nutzungsziffer des Quartierplans sind alle Mitglieder der BPK von Anfang an mit der präsentierten Planung grundsätzlich einverstanden. Wird doch aufgrund der unterschiedlichen Höhen der geplanten Gebäude und der Versetzung der beiden höheren Gebäude auf Seite Kantinenweg der gesamte Quartierplan nicht als Riegel hin zur Altstadt wahrgenommen. Ebenfalls unterstützt die BPK die 6 Geschossigkeit Richtung Kantinenweg, dies aufgrund der Höhe des bestehenden Kasernengebäudes und der Höhe des geplanten Manor-Baus.

Beim Studium der verschiedenen Ein- und Ausfahrten zu den geplanten überirdischen Abstellplätzen und der Einstellhalle über den Kantinenweg werden verschiedentlich Bedenken aufgeführt. Grund ist die hohe Verkehrs-Frequentierung des Kantinenwegs. Der vorliegende Quartierplan sieht in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkings „Oberer Gestadeckplatz“ weitere zwei Ein-/Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage und den geplanten oberirdischen Parkplätzen vor. Dieser Umstand könnte den Verkehrsfluss auf dem Kantinenweg beeinträchtigen. Die Mitglieder der BPK sind einstimmig der Meinung, dass im Baugesuchsverfahren die Möglichkeit bestehen sollte, diesen Umstand noch einmal zu überdenken. Im Quartierplan soll daher im Sinne einer flexiblen Handhabung ein Erschliessungsbereich ausgeschieden werden.

Beim Studium der verschiedenen Paragraphen des Quartierplan Reglements stellt ein Mitglied fest, dass gemäss § 12 der Stadtrat Abweichungen bzw. Ausnahmen gestatten darf. Seiner Meinung nach dürfen dies nur geringfügige Abweichungen betreffen, ansonsten müsste ein neues Erlass-Verfahren durchgeführt werden. Die restlichen Mitglieder schliessen sich dieser Meinung an, dass der Stadtrat nur geringfügige Abweichungen bzw. Ausnahmen gestatten darf.

Zwischen der 1. und der 2. Lesung der BPK hat eine Sitzung der kantonalen Arealbaukommission und der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) stattgefunden. Gemäss Protokoll dieser Sitzung befindet die DHK die geplanten 6-geschossigen Bauten am

Kantinenweg als zu dominant. Diese würden das Stadtbild beeinträchtigen, gleichzeitig entstehe eine Konkurrenz zum Manor-Gebäude. Sollen doch die Wohnbauten nicht als Fortsetzung des Manor-Gebäudes wirken und dessen Höhe erreichen. Des Weiteren soll die städtebauliche Dichte reduziert werden. Aus diesem Grund fordern sie, dass die Gebäude am Kantinenweg ein Geschoss niedriger geplant werden sollen. Zusätzlich soll der Rücksprung des Attikageschosses mindestens 2.5 m betragen. Ein Zeilenbau entlang des Kantinenwegs sei zu erwägen.

Die BPK diskutierte anlässlich der 2. Lesung die vorliegende Meinung der DHK. Dabei wurde einstimmig folgendes festgestellt:

- Vom Kantinenweg aus betrachtet wird das Stadtbild durch sechs Geschosse nicht mehr beeinträchtigt als durch fünf. Das Stadtbild wird primär von den Gebäuden am Obergestadeweg beeinträchtigt. Diese Gebäude werden jedoch bewusst mit drei Geschossen niedrig gehalten.
- Zum neuen Manor-Gebäude entsteht keine Konkurrenz.
- Die Ausnutzung des Quartierplans wurde geprüft und entspricht den Ergebnissen des Wettbewerbs. Die geplante Dichte ist an dieser Lage vertretbar.
- Eine Vergrößerung des Attika-Rücksprungs wird durch die Quartierplan-Bestimmungen nicht verunmöglicht.
- Die BPK lehnt den angedachten Zeilenbau ab. Nähme doch ein Zeilenbau eine Riegel-funktion hin zum Stedtli ein.

Aufgrund der aufgezählten Argumente beurteilt die BPK einstimmig, dass die Argumentation der DHK nicht stichhaltig ist und beschliesst an den zwei Baukörpern entlang des Kantinenwegs, an der Geschossigkeit und am Rücksprung des Attikas festzuhalten. Es gilt die knappen Baulandreserven optimal auszunutzen. Ein verdichtetes Bauen ist hier sinnvoll und zu begrüssen.

### **3. Anträge der BPK**

Die folgenden Anträge werden von der BPK mit 7:0 (ohne Enth.) verabschiedet:

- a. Die BPK beantragt dem ER die Änderung des § 7 „Erschliessung“ des Quartierplan-Reglements, so dass ein Erschliessungsbereich ausgeschieden werden kann.
- b. Die BPK beantragt die Änderung des Teilplan Nr. 1 „Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung“, so dass ein Erschliessungsbereich ausgeschieden werden kann.
- c. Die BPK beantragt dem ER die Änderung des ersten Satzes des § 12 „Abweichungen / Ausnahmen“, so dass er neu heisst: „In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat *geringfügige* Abweichungen bzw. Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.“
- d. Die BPK beantragt dem ER, des weiteren den Anträgen des SR zu folgen.

Lorenz Rudin  
Vize-Präsident BPK

Liestal, den 11. Mai 2010