



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2015/221a

Quartierplanvorschriften Oristalstrasse - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

A. Grundlage

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

B. Beratung der BPK

1. Vorbemerkung

Die Kommission setzt sich an ihren Sitzungen vom 18. Januar 2016 und 1. Februar 2016 mit den Quartierplanvorschriften Oristalstrasse auseinander. Neben Stadtrat Franz Kaufmann und Armin Plüss von der Stadtverwaltung begrüsst die BPK die Herren Rolf Schauffert (Immobilienbewirtschaftung, Helvetia Versicherungen), Markus Ruggli (Raumplaner, Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG), Andreas Schröder (Architekt, Burckhardt + Partner AG) und Patrick Hägi (Leiter Umbau/Revolutionen, Burckhardt + Partner AG). Gemeinsam stehen sie der Kommission Rede und Antwort.

2. Wichtigste Erkenntnisse aus der Beratung

Die BPK lässt sich aufzeigen, dass die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen auf dem heutigen Areal „Knoll“ mit neuen Quartierplanvorschriften abgelöst werden sollen. Entlang der Oristalstrasse sind vier neue Gebäude mit 29 Wohnungen und einer darin integrierten Gewerbefläche für einen vergrösserten Verkaufsladen vorgesehen. Das Hochhaus, die drei sechsstöckigen Gebäude und die beiden nördlich gelegenen Ergänzungsbauten sollen bestehen bleiben, können aber saniert, ergänzt oder ersetzt werden. Das vom Bahnhof ca. 300 Meter entfernte QP-Areal liegt an einer kantonalen Radroute und ist per Velo und ÖV gut erreichbar. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt ab der Oristalstrasse in die unterirdischen Autoeinstellhallen und zu den oberirdischen Besucherparkplätzen. Die Überbauung steht im Einklang mit dem heutigen Kindergarten- und Schulraumangebot; die bestehende Infrastruktur (SA Rotacker, KG Schwieri und Oris) reicht aus, um den entsprechenden Bedarf im Oristal abzudecken. Das Investitionsvolumen für die Neubauten und die Sanierung beläuft sich auf rund CHF 57 Millionen.

Die Kommission stellt fest, dass sich die „üblichen“ Problemfelder Verkehrsbelastung und Schulraumbedarf für einmal nicht stellen. Sie belässt es in punkto Verkehr daher beim Hinweis, dass es im Bereich der Arealausfahrten zur Erhöhung der Sicherheit der auf der kantonalen Radroute fahrenden Velofahrerinnen und Velofahrer gewisser Massnahmen bedarf. So könnten etwa der Belag in diesem Bereich farblich markiert oder eine entsprechende Signalisation angebracht werden (vgl. bereits die gleichlautenden Anmerkungen der Kommission zum QP Obere Brunnmatt).

Die BPK erkundigt sich im Weiteren danach, ob der heutige Volg-Laden auch in der neuen Überbauung Platz haben soll. Dies wird von Seiten des Investors klar bejaht. Man ist sich bewusst, dass der Volg-Laden für das ganze Quartier von grosser Bedeutung ist. Derzeit laufen die Verhandlungen über eine Weiterführung des Mietverhältnisses. Der Laden soll künftig vergrössert werden. Während der Umbauphase wird auf den südlich gelegenen Parkplätzen ein Provisorium eingerichtet. Die Kommission nimmt dieses Bekenntnis wohlwollend zur Kenntnis.

Im Übrigen interessiert sich die BPK dafür, inwiefern bei der Projektrealisierung auf die heutige Mieterschaft Rücksicht genommen wird. Der Investor lässt ausführen, dass man die Mieterschaft und deren Anliegen unbedingt abholen wolle. Es werde frühzeitig über das genaue Vorgehen informiert. Die einzelnen Massnahmen würden etappenweise realisiert. Ziel sei es, möglichst alle Mietverhältnisse weiterführen zu können. Wo nötig, werde der betroffenen Mieterschaft (auch arealintern) eine Ersatzwohnung angeboten. Sie werde dabei jeweils zuoberst auf eine „Warteliste“ gesetzt. Bei früheren Neubau- und Sanierungsprojekten habe man noch immer mit allen Parteien eine gute, sozialverträgliche Lösung gefunden. Das Konzept, erschwinglichen Wohnraum anzubieten, solle auch künftig beibehalten werden. Die Kommission zeigt sich zufrieden ob der glaubhaften Ausführungen des Investors.

Auch die weiteren Fragen der BPK (u.a. betreffend Energie, Ökologie und verdichtete Bauweise) können zur allgemeinen Zufriedenheit beantwortet werden.

3. Fazit

Nachdem das Projekt in jeder Hinsicht zu überzeugen vermag, beantragt die Kommission dem Einwohnerrat einstimmig, den Quartierplan Oristalstrasse im Sinne des stadträtlichen Antrags zu verabschieden.

C. Antrag der BPK

Die BPK beantragt dem Rat **einstimmig**, die Quartierplanvorschriften Oristalstrasse, bestehend aus QP Oristalstrasse, Quartierplanreglement vom 30.10.2015, und QP Oristalstrasse, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 30.10.2015, zu beschliessen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, den 29. Februar 2016