



Stadtpark «Am Orisbach», Baukredit

Kurzinformation

Zusammen mit dem Neubau des Postgebäudes wird die Allee im Rahmen der Realisierung des Quartierplans «Am Orisbach» zu einem Stadtpark umgestaltet. Ein frei fliessender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen aus der heutigen Allee einen Stadtpark mit hoher Aufenthaltsqualität und einladenden Zugänge ins Stedtl. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt.

Der Postneubau und der Stadtpark werden gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle zwischen dem Bahnhof und der Altstadt auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Der neue Stadtpark «Am Orisbach»

Die Investitionskosten belaufen sich bei einer Kostengenauigkeit gemäss aktuellem Projektstand von $\pm 20\%$ auf CHF 5'685'000.-. Die Beiträge dritter belaufen sich auf CHF 1'203'000.- so dass mit Nettoausgaben von CHF 4'482'000.- $\pm 20\%$ zu rechnen ist.

Antrag	Der Einwohnerrat genehmigt den Bruttokredit «Stadtpark am Orisbach» (Realisierung) in der Höhe von CHF 5'685'000.- inkl. MWST (Brutto) mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ (Indexstand April 2022).
	Liestal, 6. September 2022 Für den Stadtrat Liestal Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter Daniel Spinnler Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Quartierplan «Am Orisbach»: Der Postneubau und ein Stadtpark für Liestal

Zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Postgebäudes wird die Allee zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet. Der Postplatz erhält mit dem Neubau einen architektonisch stimmigen Abschluss. Zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen neue Sichtverbindungen. Die Wegeführung wird neu gestaltet und schafft eine intuitive Orientierung. Ein frei fließender Orisbach, attraktive Grünflächen und die klaren Wegverbindungen schaffen einladende Zugänge ins Stedli. Ein öffentlicher Lift ermöglicht den barrierefreien Zugang in die Allee und in die Altstadt. Der Postneubau und der Stadtpark werden gemeinsam die für Liestal wichtige Verbindungsstelle auf. Die beiden meistfrequentierten Orte werden miteinander verbunden.



Abb 1. Aussenraumkonzept (Fontana Landschaftsarchitekten, 08.02.2022)

Voraussetzungen

Das Projekt «Am Orisbach» ist sehr komplex und kann nur als Ganzes umgesetzt werden. Der Ersatz des heutigen Postgebäudes schafft Raum für den neuen Stadtpark und der Orisbach kann freigelegt werden. Gleichzeitig kann der Neubau nur mit einem neuen Bachverlauf verwirklicht werden. Beide Projekte bedingen sich und gewährleisten nur gemeinsam den notwendigen Hochwasserschutz.

Der neue Stadtpark

Mit dem neuen Stadtpark (Gestaltung Fontana Landschaftsarchitektur) wird der Orisbach ausgedolt und renaturiert, wodurch die ökologische Vernetzung verbessert und der Hochwasserschutz gesichert ist. Die bestehende Lindenreihe an der Allee wird soweit möglich erhalten und ergänzt. Im Schatten der Bäume spannt sich ein attraktiver und multifunktionaler Platz auf. Eine grosszügige Sitztreppe, die zum verbreiterten Orisbach führt, lädt zum Verweilen ein. Längs des Orisbachs führen Wege unter der Poststrasse und der Bahn ins Naherholungsgebiet des Oristals. Der bestehende Geländesprung zwischen Allee und Bahnhofplatz wird mit den neuen Wegeverbindungen zu einer grünen Promenade.



Abb 2. Der neue Stadtpark (nightrurse images, Zürich 10.02.2022)

Der Postneubau

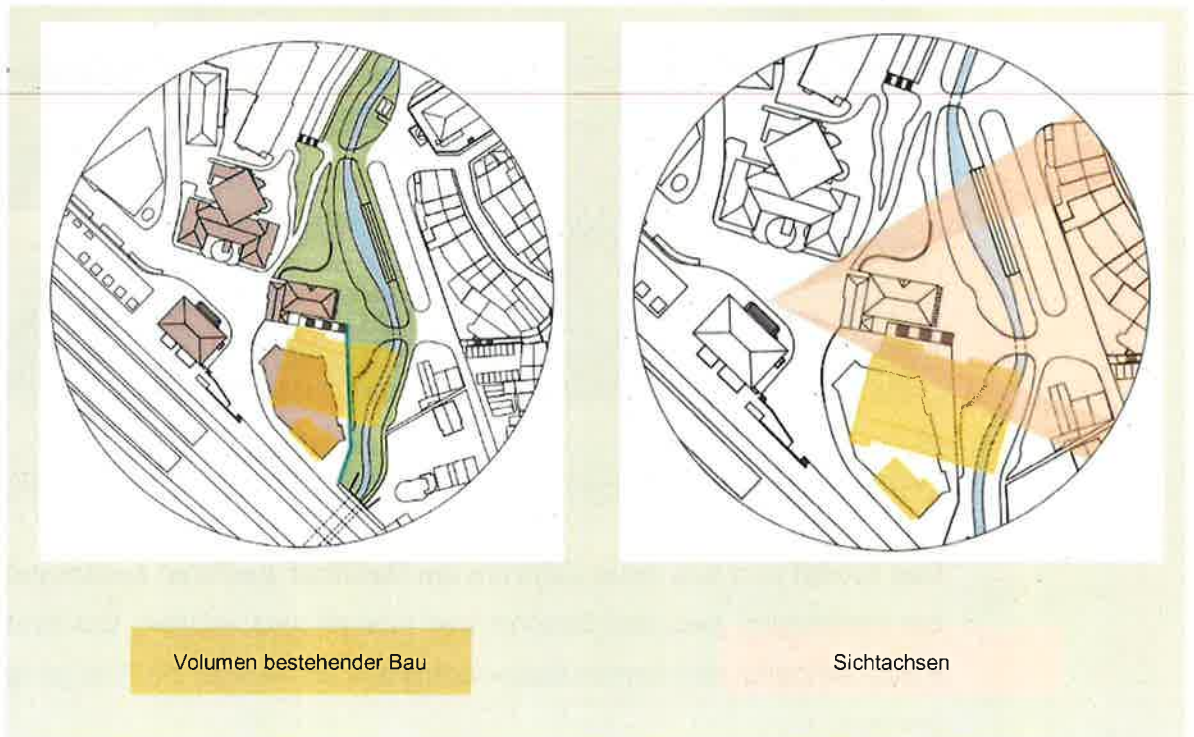
Der markante Neubau wurde vom Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfen. Das Gebäude ergänzt und fasst städteräumlich überzeugend die Gruppe solitärer Bauten am Bahnhofplatz. Zusammen mit dem Palazzo, dem Kantonsgericht und dem pavillonartigen,

ehemaligen Café Post definiert es den neuen Ankunftsort in Liestal. Der Postplatz findet in der Setzung und Kubatur des Gebäudes einen identitätsbildenden Abschluss.



Abb 3. Das Bahnhofsviertel mit dem Postneubau als Abschluss (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)

Der Fussabdruck ist bewusst beschränkt, um Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten und eine nachhaltige Verdichtung am Bahnhof sicherzustellen. Mit der Positionierung und der Umverteilung des Volumens stellt der Neubau ein Gleichgewicht zwischen moderner Stadt, Orispark und Stedtli her. Zudem ergeben sich neue Sichtverbindungen vom Bahnhof zur Altstadt.



Volumen Neubau

Abb 4. *Bauvolumen und Sichtachsen (Christ&Gantenbein, 02.06.2022)*

Von der grosszügigen Terrasse geht der Blick über der Park und rückt die Altstadt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Zur Terrasse hin liegen öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Poststelle oder Läden. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Insgesamt gestaltet das Postgebäude einen neuen Übergang zur Altstadt und schafft klare Orientierungen. Er verbessert städtebauliche Beziehungen, generiert öffentliche Räume und ermöglicht den neuen Stadtpark.

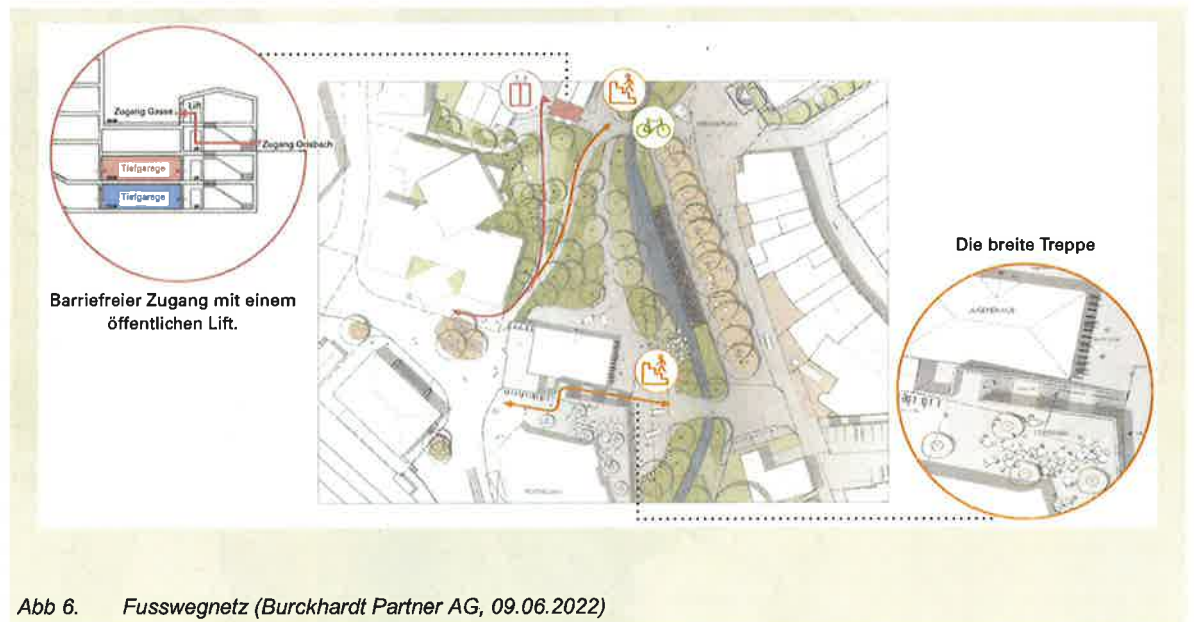


Abb 5. *Blick von der neuen Postterrasse in Richtung Allee und Stedtli (nighnurse images, Zürich 10.02.2022)*

Das Stedtli und das neue Zentrum am Bahnhof wachsen zusammen

Die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt wird aktiviert. Gut beleuchtete Wege und Plätze schöpfen das Beziehungspotential aus und lenken die Fussgängerströme direkt ins Zentrum.

Es entstehen grosszügige, öffentliche Aufenthaltsflächen mit attraktiven Wegführungen. Eine neue breite Treppe führt von der Terrasse hinunter zu Allee und von dort direkt zum Elefantentor. Eine zweite direkte Wegverbindung führt durch die neu gestaltete Allee über die Freihofgasse in die Rathausstrasse.



Die öffentlichen Parkplätze werden aus der Allee ins Parkhaus des neuen Lüdinareals verschoben und schaffen zusammen mit dem verschlankten und neu positionierten Postgebäude Platz für den Stadtpark. Der Verkehr wird reduziert und zusammen mit dem heute fehlenden Zugang zum Bach wird ein attraktiver Grünraum in Liestal geschaffen.

Wo heute Autos parkieren, fliesst der renaturierte Bach, eine Steintreppe führt zum Wasser und es gibt Platz für Grünflächen und Bäume. Wege laden zum Flanieren ein und Sitzstufen zum Verweilen.

2. Bauprojekt «Stadtpark am Orisbach»



Das Bauprojekt wurde auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag und den Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung durch Fontana Landschaftsarchitekten GmbH weiterbearbeitet. Es wurde mit den angrenzenden Planungen zum Ausbau des Kantonsgerichts und zum Lüdin Areal koordiniert und abgestimmt. Mit der angepassten Wegführung und dem öffentlichen Zugang mit einem Lift zum Parkhaus beim Freihofplatz konnte eine gute Lösung für die behindertengerechte Wegverbindung zwischen Bahnhofplatz und dem Freihofplatz gefunden werden.

Um die Unabhängigkeit der Projekte zu gewährleisten wurde im Quartierplan «Am Orisbach» ein alternativer Standort für den Lift eingetragen. Dieser würde es erlauben die behindertengerechte Verbindung zu realisieren, für den Fall, dass der Quartierplan Lüdin nicht realisiert würde.

Gemäss Bauprojekt fallen die heutigen Parkplätze in der Allee weg. Dies schafft unter den Bäumen der Allee einen Raum mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten, der sich z.B. für eine Bepflanzung mit gastronomischen Nutzungen eignen würde. Die wegfallenden Parkplätze werden vollumfänglich durch öffentliche Parkplätze im neuen Lüdin Parkhaus ersetzt. Für den Fall, dass das Lüdin Parkhaus nicht realisiert würde, ermöglicht der Quartierplan als Option 20 Parkplätze unter den Bäumen auszuscheiden.

Die genaue Lage der Brücke ist im Quartierplan nicht definitiv festgelegt. Im Quartierplan wurde ein Bereich für die Brücke definiert, der eine Anlieferung für den Getränkehandel auf der Parzelle Nr. 1392 ermöglicht. Zum Zeitpunkt des Baugesuchs wird aufgrund der dannzeitigen Betriebslage entschieden, wo der genaue Standort der Brücke sein soll. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die betrieblichen Anforderungen bis dahin ändern. Zudem kann so auf einen allfälligen technischen Fortschritt reagiert werden.

Für weitere Details wird auf den Begleitbericht gemäss §39 RBG zur Quartierplanung «Am Orisbach» verwiesen.

3. Finanzierung

Die Stadt erstellt den öffentlichen Park «Am Orisbach».

Kostenvoranschlag (+/- 20 %)

Die zu erwartenden Baukosten wurden durch Fontana Landschaftsarchitekten GmbH und Kissling Zbinden für den Wasserbau mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % erstellt.

Grundlagen	Baubeschrieb und Kostenvoranschlag SIA-Teilphasen 32 Bauprojekt
Mehrwertsteuer	7.7 %
Kostengenauigkeit	+/- 20 %
Indexstand	Schweizer Baupreisindex, Tiefbau Basis April 2022 = 100%

Spalt <input type="checkbox"/> KS vom 25.08.2022 (+/- 20%) <input type="checkbox"/>	
102 Baugrunduntersuchungen	20'000.00
111 Rodungen	49'000.00
112 Abbrüche	494'000.00
113 Demontagen	33'000.00
121 Sicherung vorh. Anlagen	32'000.00
152 Kanalisation	262'000.00
153 Elektroleitungen	262'000.00
161 Strassen	32'000.00
401 Erdbewegungen	54'000.00
411 Baumeisterarbeiten	1'555'000.00
421 Gärtnerarbeiten	338'000.00
423 Ausstattungen, Geräte	328'000.00
429 Uebriges	20'000.00
443 Elektroanlagen	51'000.00
445 Sanitäranlagen	15'000.00
463 Oberbau	515'000.00
464 Entwässerung	70'000.00
490 Honorare	952'000.00
511 Bewilligungen, Baugespanne	10'000.00
512 Anschlussgebühren	10'000.00
521 Muster, Materialprüfungen	15'000.00
561 Bewachung durch Dritte	52'000.00
582 Reserven für Teuerung	105'000.00
583 Reserven für Unvorhergesehenes, inkl. Regie ING	-
Total exkl. Mwst.	5'274'000.00
Total inkl. Mwst. (gerundet)	5'685'000.00

Die Preise des KV beziehen sich auf einen Preisstand vom April 2022.

Beiträge Dritter/Nettoinvestition

Kostenbeteiligungen	
Bundesbeitrag Hochwasserschutz / Revitalisierung	801'500
Beitrag Agglomerationsprogramm	100'000
Zufahrt Post	301'500
Total	1'203'000

Es kann mit Beiträgen Dritter (Fördergelder Bund, Zufahrt Post) in der Grössenordnung von CHF 1'203'000- gerechnet werden. Somit kann von einer **Nettoinvestition von CHF 4'482'000.-** $\pm 20\%$ ausgegangen werden.

Bruttoinvestition	5'685'000
Beiträge Dritter	1'203'000
Nettoinvestition	4'482'000

Infrastrukturbeiträge für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren:

Mit den Bauherrschaften der Quartierpläne in der Stadt Liestal wurden mit privatrechtlichen Quartierplanverträgen Infrastrukturbeiträge vereinbart. Diese Infrastrukturbeiträge geben der Stadt den finanziellen Handlungsspielraum um die Investition in den Park «Am Orisbach» zu finanzieren.

Der kalkulierte und angestrebte Ausgabenbetrag für die Realisierung des Parks «Am Orisbach» beläuft sich Brutto auf CHF 5'685'000.-. Dieser Betrag unterliegt einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$. Dies bedeutet:

- Die tatsächlich anfallenden Kosten werden nach heutigem Kenntnisstand zwischen CHF 4'548'000.- (80 %) und CHF 6'822'000.- (120 %) liegen.
- Richtgrösse für die Realisierung des Bauvorhabens ist jedoch der Betrag von CHF 5'685'000.- (100 %).
- Die im Ausgabenbeschluss angegebene Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ hat zur Folge, dass eine allfällige Überschreitung der im Einwohnerratsbeschluss aufgeführten Ausgabe bis zum Betrag von CHF 1'137'000.- (20 % von CHF 5'685'000.-) keine Erhöhung der Kreditbewilligung und auch keinen Nachtragskredit erforderlich macht.
- Der Baukredit wird neu zum Zeitpunkt des Beschlusses des Einwohnerrates an den Schweizer Baupreisindex Tiefbau; Basis April 2022 = 100 gekoppelt.
- Eine allfällige Kreditüberschreitung aufgrund von Preissteigerungen im Rahmen des Baupreisindex macht ebenfalls keinen Nachtragskredit erforderlich.

