



Stadt Liestal

Einwohnerrat
BPK Bau- und Planungskommission

2022-131a

Quartierplanung «Am Orisbach» – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Die Vorlage «Am Orisbach» wurde am 28. September 2022 einstimmig an die Bau- und Planungskommission zur Vorberatung überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Als Einstieg in die Debatte machte sich die BPK mit einem Rundgang vor Ort ein detailliertes Bild von der jetzigen, bestehenden Situation.

Die Vorlage wurde der BPK durch die Projektverfasser, den zuständigen Stadtrat und den Leiter des Bereichs Hochbau / Planung detailliert vorgestellt. Die Vorlage wurde an fünf Sitzungen von der Kommission beraten.

An der letzten Sitzung fand auf Wunsch der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) auch eine Anhörung einer Dreier-Delegation der DHK statt. Es stelle sich die Frage, in wieweit der DHK eine Einflussnahme bei den vorliegenden Geschäften zugestanden worden sei und ob die Kommission andernfalls Einsprache erheben werde. Die DHK habe eine Gesamtbetrachtung des Gebiets angeregt, da Liestal über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) verfüge und das Postgebäude direkt an den Orisbach grenze. Es sei abzuklären, welchen Impact die Projekte auf die Altstadt hätten.

Die Mitglieder der BPK wiesen darauf hin, dass Mitarbeiter der kantonalen Denkmalpflege im ganzen Verfahren (Machbarkeitsstudien, Workshops zur Ausarbeitung eines Richtprojekts und anschliessende Wettbewerbe) involviert waren und dass es öffentliche Mitwirkungen gegeben habe, bei denen sich die DHK nicht eingebracht habe. Die Interessensabwägung mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung und den Anliegen aus dem ISOS sei aus Sicht der BPK im Rahmen der durch anerkannte Städtebauexperten begleiteten Machbarkeitsstudien und Workshop-Verfahren und der Jurierung der Wettbewerbsprojekte sehr sorgfältig erfolgt und in Berichten zur Machbarkeitsstudie, zum Workshop-Verfahren und in den Planungsberichten dokumentiert.

Im Rahmen der ausführlichen Beratung zu den beiden Quartierplänen «Am Orisbach» und «Lüdin» habe sich die BPK zudem eine gute Gesamtsicht über die Projekte erarbeitet.

3. Beratung der BPK

Allgemeines

Das neue Postgebäude ergänzt städtebaulich 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.

Der Gebäudegrundriss wurde bewusst beschränkt, um die Baumasse und Stadtraum in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten und um eine nachhaltige Verdichtung am Bahnhof sicherzustellen. Mit der vorgesehenen 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. Von der grosszügigen Terrasse geht der Blick über den Park und rückt die Altstadt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Die Terrasse wird mit öffentlicher Nutzungen wie Gastronomie, Poststelle oder Läden belebt. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroräumlichkeiten vorgesehen

In der BPK wurde umfassend und intensiv diskutiert über die Trennung der Projekte «neues Postgebäude» und «Stadtpark» diskutiert. Eine Trennung der beiden Projekte ist jedoch nicht möglich. Das Postgebäude, welches Teil der Neugestaltung sei, kann nicht ohne die Neugestaltung der Landschaft mit der Umlegung des Orisbachs inklusive Hochwasserschutzmassnahmen, Revitalisierung und Ausscheidung des Gewässerraums gebaut werden. Würde am jetzigen Verlauf des Bachs festgehalten, müsste der Gewässerraum bei einem Neubau eingehalten werden. Folglich bliebe für den Gebäudeneubau kein Platz. Rechtlich könne der Bach also nicht dort belassen werden, wo er heute verlaufe.

Standort Poststelle

Die Bauherrschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit bestätigen, dass die Poststelle am jetzigen Standort dauerhaft bleibt. Die Post entscheidet selber, wo sie ihre Standorte hat; dies kann nicht im QP-Reglement festgehalten werden. Es werde weiterhin sicher eine Poststelle an einem zentralen Standort in Liestal geben. Aktuell sei geplant, dass die Poststelle ihren Standort im Erdgeschoss des neuen Postgebäudes am Postplatz behalte. Um den Verkehr zu entlasten wäre allerdings auch der Umzug an einen vergleichbar zentralen und gut erschlossenen Ort in Liestal denkbar. Eine Verlegung der Poststelle innerhalb der Stadt muss mit dem Stadtrat besprochen werden und das Einverständnis der Behörde haben. Die Post habe das Gespräch mit dem Stadtrat auch bereits geführt. Nach Ansicht des Stadtrats sei der jetzige Standort aktuell der günstigste; ein vergleichbar gut frequentierter Platz in Liestal sei schwierig zu finden.

Kunden Parkplätze auf dem Postplatz

Aktuell werden die zehn Parkplätze der Post nicht primär von Postkunden genutzt, eine Reduktion auf die geplanten drei Parkfelder für die Postkunden sei daher realistisch. Der Stadtrat verweist auf eine Erhebung der Post wonach drei Plätze genügen. Zudem sei der Raum sehr beschränkt und die Verkehrssicherheit müsse gewährleistet werden. Wenn der Bahnhof, die Post und der Neubau Kantonsgericht fertiggestellt seien, sei die gesamte Verkehrsführung zu überdenken. Die geplanten Plätze reichten allerdings nicht aus, wenn diese auch von SBB-Kunden genutzt würden.

Aussenraumgestaltung

Parallel zum Projekt Post, schaue man den gesamten Postplatz bis zum Emma-Herwegh-Platz an. Auch sei das Postulat betreffend Grünraum am Bahnhof noch zu beantworten. Es werde eine befestigte Umgebung im Bereich der Post angelegt und die Terrasse so ausgestaltet, dass man dort im Freien sitzen könne. Im QP sind 12 Bäume verbindlich festgehalten. Das Landschaftsprojekt sei ebenfalls ein Richtprojekt, wie auch die Postterrasse, wo eine Bepflanzung angedacht sei. Dies sei jedoch noch nicht bis ins Detail ausformuliert. Dass die Einfahrt ins Parkhaus durch den Park erfolgt, wird von der BPK als etwas unglücklich betrachtet. Die Parkplatzzahl konnte aber stark reduziert werden. Dies führe zu einem überschaubaren Verkehrsaufkommen in der Seestrasse. Im Verhältnis zum heutigen Verkehr durch die Parkplätze in der Allee und den Durchgangsverkehr auf der Seestrasse nach Seltisberg und zur Kasernenstrasse sei das zukünftige Verkehrsaufkommen durch das Parkhaus sehr viel geringer. Bereits heute habe es auf dem Areal etwa gleich viele Parkplätze. Es wird von der Bauherrschaft ergänzt, dass die aktuelle Variante das Maximalszenario abbilde.

Postterrasse

Es ist ein allgemeines Anliegen von Post und Stadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf der Postterrasse zu schaffen. Die Flächenaufteilung im EG steht in Abhängigkeit zum Flächenbedarf der Poststelle und zum Nutzungsangebot in den oberen Geschossen. Diese sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend bekannt. Die Darstellung im QP ist Vorschlag und keine verbindliche Gestaltungsvorgabe. Die abschliessende Gestaltung der Postterrasse wird im Bauprojekt in Abhängigkeit zum konkreten Nutzungsprofil EG definiert. Die Terrasse sei aber mittels Wegrecht teilweise öffentlich zugänglich und im Erdgeschoss würde 50 % der Fläche ebenfalls öffentlich sein (Läden, etc.).

Autoarmes Wohnen

Es wird diskutiert, warum im QP nicht explizit steht, dass autoarmes Wohnen gewollt sei.

Aufgrund der baulich komplexen Situation in den Untergeschossen ist die Post an einem möglichst geringen Parkplatz Anteil bei der Wohnnutzung interessiert. Diese Flexibilität besteht bereits (0.3 – 0.6 Stamm-PP)

Wenn autoarmes Wohnen inkl. den einhergehenden Massnahmen innerhalb der Nutzungsstruktur des zukünftigen Projektes sinnvoll angewandt werden kann, wird dies die Bauherrschaft gerne umsetzen.

Von einer Verpflichtung zum heutigen Zeitpunkt möchten die Post jedoch absehen. Der Stadtrat empfiehlt der BPK keine weitergehende Einschränkung der Grundeigentümerschaft in der Parkplatzfrage.

Gestaltung der Fassade, Begrünen der Fassaden

Die Ausgestaltung der Fassade, die Lage der Balkone etc., sind noch nicht festgelegt. Die Fassade wurde so visualisiert, dass sowohl Büro- als auch Wohnnutzung möglich wäre. Beim Bewilligungsprozess und der Realisierung wird die Stadt nochmals einbezogen werden. Die Gestaltung der Fassade ist Teil des Baugesuchsverfahrens. Die Qualitätssicherung ist durch Einbezug der Stadtbaukommission gegeben. Dies ist im QP-Vertrag bereits vorgesehen.

In der BPK wurde diskutiert, dass trotz der Klimaerwärmung viele Gebäude mit dunklen Fassaden und mit vielen Fenstern gebaut werden. Es sollten gewisse Vorgaben gemacht würden, wie zum Beispiel, dass der Sockel zu begrünen sei. Mit der Ergänzung des Quartierplanreglements mit einer Formulierung «wenn immer möglich» muss der Bauherr begründen, weshalb von einem grünen Sockel abgewichen werden soll. Eine Vorgabe im QP-Reglement, betreffend einer schallschluckender und wärmerreflektierender Gestaltung, der Fassaden wurde von der Mehrheit der BPK nicht gewünscht. Aber städtisches Bauen beinhaltet heute auch begrünte Elemente wie z.B. Teile der Fassade. Begrünte Teile eines Gebäudes entschärfen auch die Höhe einer Baute.

Die BPK beschliesst den Zusatz zu § 6 «Der Sockel alleeseitig des Postgebäudes ist wenn immer möglich teilweise zu begrünen» einstimmig.

Weitere Änderungen zur Gebäudebegrünung, schallschluckender oder wärmerreflektierender Fassaden fanden in der Kommission keine Mehrheit.

Gesamtwürdigung:

Die BPK ist sich einig, dass dies ein guter Quartierplan von hoher Qualität ist. An diesem gut angebundenen Standort muss aus Sicht der BPK verdichtet gebaut werden und die Gebäudehöhe ist vor diesem Hintergrund akzeptabel. Der Hochwasserschutz ist ebenfalls gewährleistet. Das Projekt fügt sich an diesem Ort gut ein und setzt einen Akzent. Die Terrasse mit dem Blick aufs Stedtli ist sehr schön und diese kann öffentlich genutzt werden. Die Gebäudehöhe ist zwar markant; sie entspricht aber in etwa der Höhe der übrigen Gebäude am Bahnhof.

Wie in den Medien berichtet werde, verfügt die Schweiz aktuell über zu wenig Wohnraum. Es ist daher sinnvoll, dass in Liestal an einem zentralen, gut an den ÖV angebundenen Ort im Rahmen einer sorgfältigen Verdichtung neue Wohnungen geschaffen werden. Die Stadt hätte in dieser Hinsicht viel gemacht und dies sei auch richtig, da Liestal gut angebunden sei.

4. Anträge

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat folgende Änderungen im Quartierplanreglement:

§ 6 «Der Sockel alleeseitig des Postgebäudes ist wenn immer möglich teilweise zu begrünen».

Die BKP beantragt einstimmig dem Einwohnerrat die Quartierplanung «Am Orisbach», bestehend aus:

- Quartierplanreglement vom 7.9.2022
- Quartierplan, Situation und Schnitte 1: 500 vom 1.9.2022

zu beschliessen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, im April 2023