



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2014/107a

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) betreffend Quartierplanvorschriften Altbrunnen

1. Rechtliche Grundlage

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

2. Beratungen der BPK

2.1 Allgemeines

Die BPK berät die Vorlage an ihren Sitzungen vom 17. März 2014, 7. April 2014 und 5. Mai 2014. Anlässlich der ersten Sitzung stellen die Herren Johannes und Danilo Tribelhorn (Investoren, Formbau AG), Daniel Wittlin (Architekt, Steck + Partner Architekten AG) und Markus Ruggli (Planer, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG) das Projekt im Detail vor. An der zweiten Sitzung wird die Vorlage zusammen mit dem Stadtrat und dem Stadtbauamt beraten, bevor die Kommission an der dritten Sitzung schliesslich über die Anträge Beschluss fasst.

2.2 Rahmenbedingungen

Vorab erläutert das obgenannte Projektteam die Rahmenbedingungen der Quartierplanung Altbrunnen und zeigt im Wesentlichen auf:

- dass bei einer Ausnutzungsziffer von 102 % ein Mehrfamilienhaus mit 28 Mietwohnungen (2.5- bis 5.5-Zimmer) und 21 Eigentums-Reiheneinfamilienhäuser geplant seien. Als Nutzungsart kämen dabei Wohnnutzungen und wenig störende Nutzungen wie Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons in Frage;
- dass bei den Wohnungen ein vernünftiges Preis-Leistungs-Verhältnis angestrebt werde (Mietwohnungen 4.5 Zimmer à 120 qm < CHF 2'000.00, Reiheneinfamilienhäuser < CHF 700'000.00);
- dass vor allem die Lärmbelastung durch die H2/A22 eine grosse Herausforderung dargestellt habe. Der Lärmschutz könne mit der Anordnung von lärmempfindlichen Räumen zur Strasse hin und der Anbringung von Lärmschutz-

fenstern jedoch sichergestellt werden. Die Reiheneinfamilienhäuser würden durch das davor liegende Mehrfamilienhaus zudem vom Lärm abgeschirmt;

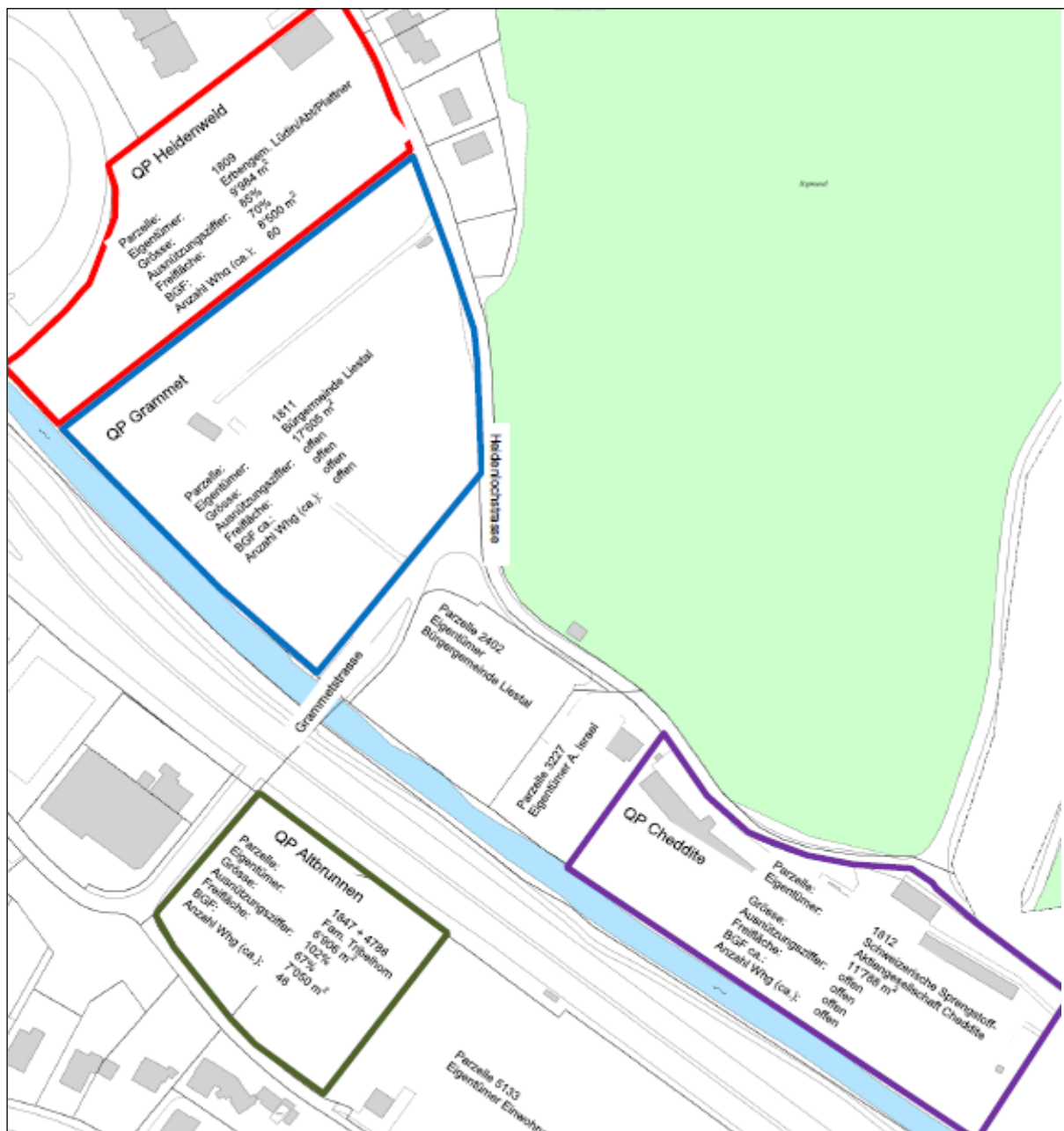
- dass sich das Investitionsvolumen auf CHF 12 Millionen (exkl. Land) belaufe;
- dass die Überbauung möglichst zeitnah realisiert werden solle (voraussichtlich im Jahre 2015), zumal schon sehr viel in die Planung investiert worden sei.

2.3 Schwerpunkte der Beratung

Die BPK diskutiert im Rahmen ihrer Beratung insbesondere die folgenden Punkte:

a. Siedlungsentwicklung

Die Kommission stellt fest, dass sich im Heidenloch- und Altbrunnenquartier eine starke Siedlungsentwicklung abzeichnet, sehen die aktuellen Quartierplanungen Altbrunnen, Heidenweid, Cheddite und Grammet doch insgesamt 280 Wohneinheiten für rund 750 neue Einwohnerinnen und Einwohner vor.



Der Stadtrat führt aus, ihm sei eine gute Siedlungsqualität sehr wichtig. Dazu müsse die Entwicklung im Quartier ganzheitlich betrachtet werden. Nachdem eine Masterplanung rechtlich nicht mehr durchsetzbar sei, werde sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass die verschiedenen Quartierplanungen koordiniert erfolgen würden.

Die Bestrebung des Stadtrats, die Quartierentwicklung übergeordnet anzugehen, wird von der Kommission ausdrücklich begrüsst. Vereinzelt wird allerdings die Frage geäussert, wer die diversen Wohneinheiten im Heidenloch- und Altbrunnenquartier dereinst beziehen soll. Zugleich besteht das Bewusstsein, dass die Grundstücke in der Bauzone liegen und Wohnnutzungen, basierend auf qualitativ guten Quartierplänen, dementsprechend prinzipiell hinzunehmen sind. Dies gilt umso mehr, als die Stadt Liestal zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte und die BPK grundsätzlich hinter dieser Zielsetzung steht (vgl. Kapitel B.2.b. des Kommissionsberichts zum Entwicklungsplan 2014-2018, Geschäfts-Nr. 2013/77b).

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung im Heidenloch- und Altbrunnengebiet wünscht die Kommission indes, dass die Rahmenbedingungen (z.B. die Erschliessung, vgl. sogleich b.) möglichst so ausgestaltet werden, dass das neu entstehende Quartier nicht introvertiert und nach Lausen, sondern nach Liestal orientiert ist. Sie wird die weitere Entwicklung des Gebiets daher mit grossem Interesse verfolgen und planerisch begleiten.

b. Erschliessung

Eine gute Erschliessung des Siedlungsgebiets, so auch des Heidenloch- und Altbrunnenquartiers, ist der Kommission ein grosses Anliegen.

Bei der Quartierplanung Altbrunnen scheint diese Komponente der BPK eher suboptimal gelöst zu sein, zumal die direkte Verkehrsanbindung an die Altmarktstrasse fehlt. Auch diesbezüglich gilt es jedoch die Gegebenheiten zu beachten, welche dem Quartierplan zu Grunde liegen. So wurde die Zonenplanrevision im Jahre 2011 vom Einwohnerrat genehmigt und hat die Erschliessung des Areals gemäss Strassenetzplan über die Heidenlochstrasse zu erfolgen. Die BPK nimmt die aktuell vorgesehene Lösung daher zur Kenntnis und bestärkt den Stadtrat auch in diesem Zusammenhang, für einen übergeordneten Fokus besorgt zu sein. Zugleich freut sich die Kommission auf das neue Verkehrskonzept, welches dem Einwohnerrat noch im Jahre 2014 präsentiert werden soll.

Im Übrigen befürwortet die BPK die Haltung des Stadtrats, wonach die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle (Buslinie 78) erst bei vollendeter Bautätigkeit im Heidenlochquartier geprüft werden soll, zumal eine neue Haltestelle in den Taktfahrplan eingepasst werden muss und eine „Bestellung auf Vorrat“ nur bedingt sinnvoll erscheint.

c. Energieversorgung

§ 8 Abs. 2 1. Abschnitt des Quartierplan-Reglements, welcher unter lit. c einen Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz vorsieht, gibt in der BPK Anlass zur Diskussion, da der verwendete Textbaustein nicht mehr aktuell zu sein scheint und in den vergangenen Quartierplänen jeweils eine Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien angestrebt wurde. Die Bestimmung soll daher angepasst werden, wobei die Kommission in Absprache mit dem Stadtrat und der Stadtverwaltung die folgende Formulierung vorschlägt, welche fortan als Standard verwendet werden kann (nachfolgend 3.1):

Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)*
- b) Prioritäten für die Energieversorgung:*
 - 1. Einsatz erneuerbarer Energien*
 - 2. Anschluss ans Fernwärmenetz*
 - 3. Anschluss ans Gasnetz*
- c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.*

2.4 Gesamtwürdigung

Insgesamt unterstützt die BPK die Quartierplanung Altbrunnen, zumal die Qualität in raumplanerischer Hinsicht zu überzeugen vermag und der Stadtrat den Eindruck vermittelt, dass er die Anliegen der Kommission, welche vornehmlich übergeordneter Natur sind, ernst nimmt und weiter verfolgen wird.

3. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat **einstimmig**:

3.1 § 8 Abs. 2 1. Abschnitt des Quartierplan-Reglements wie folgt abzuändern:

Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
- b) Prioritäten für die Energieversorgung:
 - 1. Einsatz erneuerbarer Energien
 - 2. Anschluss ans Fernwärmenetz
 - 3. Anschluss ans Gasnetz
- c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.

3.2 Im Übrigen die Quartierplanvorschriften Altbrunnen, bestehend aus QP Altbrunnen, Quartierplanreglement vom 19.12.2013 und Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 19.12.2013, zu beschliessen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, 2. Juni 2014