



Stadt Liestal
Masterplan Zentrum Nord (Teil-Richtplan)

Text und Erläuterungen
Beschluss Einwohnerrat, September 2010



Bild: Vehovar Jauslin Architektur, Zürich

Raumplanung

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH · Stallmattstrasse 8 · 4104 Oberwil

Städtebau

VEHOVAR JAUSLIN
architektur

INHALT

A	Erläuterungen	2
1	Ausgangslage und Vorgehen	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Bisheriges Vorgehen	3
	1.3 Vorgehen Masterplanung	4
	1.4 Weiteres Vorgehen	5
	1.5 Planungsgebiet	6
	1.6 Begriffe und Abkürzungen	7
2	Erläuterungen zum Masterplan	8
B	Ziele und Charakteristika	10
3	Gesamtes Planungsgebiet	11
	3.1 Freiraum	11
	3.2 Bebauung	12
	3.3 Verkehr	13
4	Teilgebiete	14
	4.1 Teilgebiet A	14
	4.2 Schnittstelle A – B	14
	4.3 Teilgebiet B	14
	4.4 Schnittstelle A/B – C/X	15
	4.5 Teilgebiet C_west	15
	4.6 Schnittstelle C_west – C_ost	15
	4.7 Teilgebiet C_ost	16
	4.8 Teilgebiet X	16
	4.9 Schnittstelle C/X – D/E	16
C	Festsetzungen und Umsetzung	17
5	Freiraum	18
6	Bebauung	21
7	Verkehr	24
D	Beschlussfassung	26

LIES 2127 29. Oktober 2010 BM

A ERLÄUTERUNGEN



1 AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

1.1 Ausgangslage

Die Areale im Planungsgebiet „Zentrum Nord“ liegen neben der historischen Altstadt („Stedtli“), sind gut erschlossen und haben ein grosses Potential. Dies wird bis anhin jedoch kaum oder nur eingeschränkt genutzt. Von verschiedenen GrundeigentümerInnen wurde in der letzten Zeit Interesse an einer Entwicklung der jeweiligen Areale bekundet. Auch hat sich die wirtschaftliche Ausgangslage für grosse Bereiche in letzter Zeit grundlegend geändert (z. B. Brauerei Ziegelhof). Dies war für die Stadt Liestal Anstoss über das gesamte zentrumsnahe Gebiet eine konzeptionelle Planung auf Richtplanstufe (behördenverbindlich), eine Masterplanung, durchzuführen um den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Bedürfnissen angemessene Bauvorschriften bereitzustellen. Damit soll die Entwicklung einer qualitativ hochstehende Bebauung und Nutzung ermöglicht und gefördert werden. In einem zweiten Schritt sind die Vorgaben in Quartierplänen grundeigentumsverbindlich umzusetzen.

1.2 Bisheriges Vorgehen

Auf Grund der Komplexität des Planungsgebietes ist ein mehrstufiges und partizipatives Planungsverfahren angebracht. Nach der Zielfindungsphase und den Testplanungen ist die gewünschte Entwicklungsform bekannt. Diese wird nun in einem Masterplan festgeschrieben. Dieser wiederum ist Ausgangsbasis für die Umsetzung in den einzelnen Teilgebieten mit Quartierplanungen.

*Projektphase A:
Zielfindung mit den
Betroffenen*

In einem ersten Schritt wurden den GrundeigentümerInnen und InvestorInnen im Sommer 2007 die bestehenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Areale präsentiert. Anschliessend trug man die Ziele der GrundeigentümerInnen, InvestorInnen und der Stadt zusammen und erarbeitete gemeinsam Perspektiven für die Arealentwicklung.

*Projektphase B:
Testplanungen*

In Testplanungen entwarfen 2007–2008 vier ausgewählte Teams verschiedene städtebauliche Konzeptionen und Planungsvarianten in Form von Testplanungen über das ganze Planungsgebiet. Ein Beurteilungsgremium aus externen Fachleuten sowie Vertretern von Stadt und Betroffenen diskutierte die Entwürfe und wählte die am besten geeigneten Ideen aus. Empfohlen wurde, das Konzept von Vehovar Jauslin Architektur, Zürich (VJA) weiterzuverfolgen.

*Projektphase C:
Mitwirkung* Das Resultat der Testplanung wurde im Winter 2008 den betroffenen GrundeigentümerInnen und InvestorInnen sowie der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Ihre Reaktionen und Anregungen zeigen die politische Akzeptanz und Optimierungspotential. Dies ist in einem Bericht zusammengestellt und diente als eine Grundlage für die Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption in der Phase Masterplanung (D).

1.3 Vorgehen Masterplanung

*Etaplierung der
Planung* Im Rahmen der Testplanung und der Beurteilung der städtebaulichen Konzeptionen wurden für die Teilgebiete D und E (ehem. Brauerei Ziegelhof) einige offene Fragen aufgedeckt, die vor Vertiefung der städtebaulichen Konzeption und Masterplanung beantwortet werden müssen. Insbesondere die folgenden Punkte sind zu klären und zu entscheiden:

- Umgang Bausubstanz Ziegelhof in Teilgebiet D (Machbarkeitsstudie)
- Standort Grossverteiler in Teilgebiet D: Wirkungen auf das Stedtli und Alternativen (Teilgebiet, alternative Standorte ausserhalb des Stedtli; Markt- oder Entwicklungsstudien)
- öffentliche Parkplätze in Teilgebiet D: Anzahl und Erschliessung (Verkehrsstudie)

Daher wurde entschlossen die Planung der Teilgebiete ABCX und DE zeitlich zu entkoppeln. Im vorliegenden Masterplan werden die Teilgebiete ABCX behandelt. Für die Teilgebiete DE fliessen die Resultate der Testplanung direkt in die Quartierplanung ein.

*Erarbeitung Master-
planung* In einem ersten Schritt wurde im Sommer 2009 das städtebauliche Konzept aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums der Testplanung und der Resultate der Mitwirkung der GrundeigentümerInnen und der Bevölkerung bereinigt und diskutiert. Diese Weiterentwicklung bildet die Grundlage für den Entwurf der Masterplanung. Darin werden die Ideen aus den Testplanungen in eine verbindliche Form gegossen. Auf der Stufe eines Richtplanes (behördenverbindliche Koordination) legt der Masterplan die Gestaltungs- und Nutzungsgrundsätze fest.

Für die Masterplanung wurde die städtebauliche Grundlage von Vehovar Jauslin Architektur, Zürich erarbeitet und von Raumplanung Holzemer, Oberwil BL in das Rechtsinstrument des Masterplans umgesetzt. Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadt Liestal und der kantonalen Verwaltung. Ebenfalls wurde der Präsident des Beurteilungsgremiums der Testplanung einbezogen.

*Rückkoppelung
Grundeigentümerschaften*

Nach der Erarbeitung der Masterplanung legte die Stadt diese im Herbst 2009 den direktbetroffenen Grundeigentümerschaften zur Diskussion vor. Damit kann die Akzeptanz und die Realisierbarkeit der Planung erhöht werden.

Die Mitwirkungsmöglichkeit stiess auf ein reges Interesse und führte nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den formulierten Anliegen und Vorschlägen zu einer Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts und der Masterplanung. Dabei konnte die Stadt auf viele Anliegen eingehen und verschiedene Ideen in die Planung aufnehmen. Die Details dazu sind in einem Bericht zur Rückkoppelung zusammengestellt.

Mitwirkung Bevölkerung und Kanton

Nach der Rückkoppelung mit den Direktbetroffenen folgte im Frühjahr 2010 der Einbezug der breiten Öffentlichkeit und der kantonalen Amtsstellen. Die Planung wurde an Informationsveranstaltungen vorgestellt und während der Ausstellung der Unterlagen hatten alle Interessierten die Möglichkeit ihre Anliegen einzubringen.

Erneut konnte die Stadt zahlreiche Anregungen aufnehmen und klärende Gespräche führen. Die Details dazu sind im Bericht zu Mitwirkung und Vorprüfung zusammengestellt.

1.4 Weiteres Vorgehen

Beschlussfassung

Als abschliessender Schritt folgt die Beschlussfassung durch Stadtrat und Einwohnerrat. Danach ist das Verfahren der Masterplanung abgeschlossen.

*Projektphase E:
Quartierplanungen*

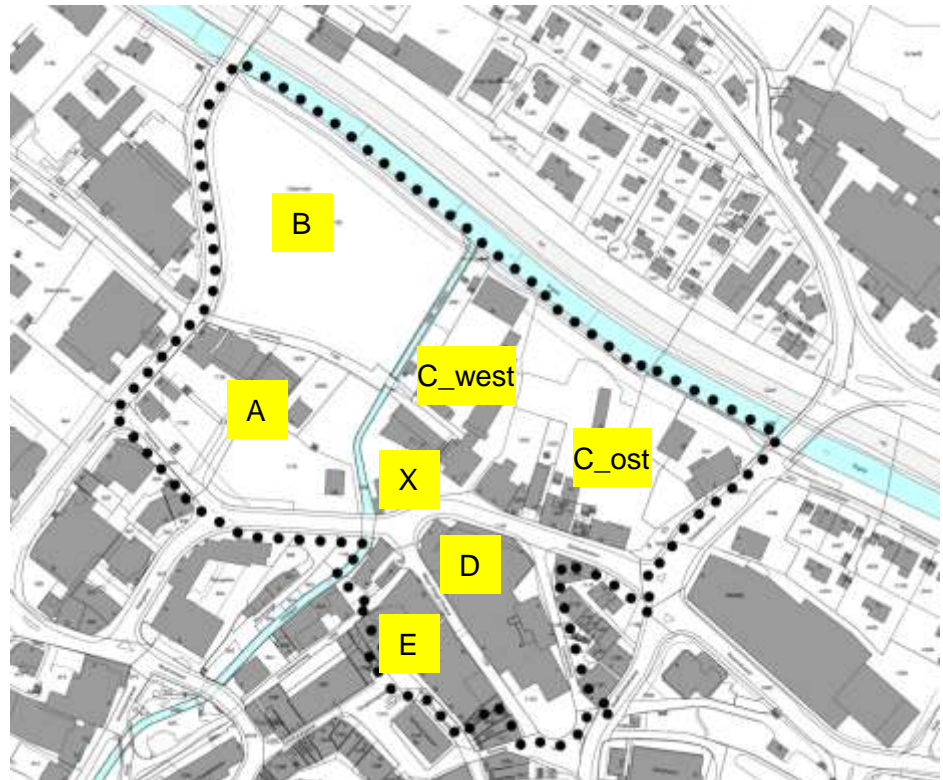
Auf Grund des Masterplans können für Teilgebiete mehrere unabhängige Quartierplanungen erarbeitet werden. Diese bringen die Vorgaben aus dem Masterplan mit den konkreten Nutzungsbedürfnissen zusammen und legen dies grundeigentümergebunden fest. Sie sind die Basis für die Ausführung von Bauvorhaben.

Inzwischen sind bereits einige Quartierplanungsverfahren in Gang gesetzt oder in Vorbereitung. Ziel dieser Planungen ist eine optimale städtebauliche und architektonische Umsetzung der Vorgaben unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse. Daraus soll sich der angestrebte Impuls für die Stadtentwicklung ergeben.

1.5 Planungsgebiet

Teilgebiete

Das Planungsgebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Konzeptes in den einzelnen Teilgebieten zeitlich stark gestaffelt wird. Entsprechend sind funktionierende Etappen notwendig.



Planungsgebiet „Zentrum Nord“ (heutiger Zustand), Bezeichnung der Teilgebiete

Teilgebiet	Fläche	
A	Rebgasse–Weierweg–Gasstrasse– Grienmattweg–Orisbach	8'000 m ²
B	ehem. Konrad Peter, Grienmattweg–Gasstrasse– Ergolz–Orisbach	11'000 m ²
C_west	Osbo, Gerberstrasse–Orisbach–Ergolz	5'000 m ²
C_ost	Rosenmund VTA, Gerberstrasse–Gesta- deckplatz–Ergolz	10'000 m ²
D	Ziegelhof unten, Meier-Wiggli-Strasse– Gerberstrasse–Lindenstrasse	4'200 m ²
E	Ziegelhof oben/Zeughausplatz, Zeughausplatz– Schleifenwuhweg–Meier-Wiggli-Strasse	3'000 m ²
X	zentraler Platz, zw. Ziegelhof und Orisbach an Rebgasse/ Gerberstrasse	3'000 m ²

Schnittstellen

Zwischen den Teilgebieten sind ausserdem die Schnittstellen von grosser Bedeutung, da sie wesentliche Teile des öffentlichen Raumes bilden. Schnittstellen sind insbesondere:

Schnittstelle

A – B	„Grienmattplatz“
A/B – C/X	Orisbach
C_west – C_ost	„Osboplatz“
X – D/E	„Ziegelhofplatz“

1.6 Begriffe und Abkürzungen

Nebst den Bezeichnungen für die Teilgebiete werden die folgenden Begriffe und Abkürzungen häufig verwendet:

H2	Hochleistungsstrasse H2 (Pratteln–Liestal–Sissach)
Kantonsstrasse	Hauptstrassenabschnitte Arisdörferstrasse–Gerberstrasse–Rebgasse–Weierweg–Gasstrasse, ohne H2
LV	Langsamverkehr (Fussgänger und Velofahrer)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr

2 ERLÄUTERUNGEN ZUM MASTERPLAN

Ziele des Masterplans

Hauptanliegen des Masterplans ist es, den Quartierplanungen einen Rahmen vorzugeben, welcher die städtebauliche Qualität und die Schnittstellen zu den anderen Etappen sichert.

Rechtsgrundlage

Das Instrument eines stadtteilbezogenen Richtplans ist in der Gesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft nicht vorgesehen. Daher wird der nicht näher definierte Begriff „Masterplan“ verwendet. Für diese Planung ist entsprechend auch kein Verfahren vorgegeben. Mit einer Mitwirkungsphase der Bevölkerung und der Beschlussfassung durch Stadt- und Einwohnerrat wird jedoch eine politische Verankerung geschaffen, welche dem Masterplan eine Verbindlichkeit für die Stadtbehörden verleiht.

Da keine Genehmigung durch den Kanton vorgenommen wird, sind die Inhalte der Masterplanung für den Kanton nicht bindend. Dem wird durch eine intensive Koordination mit den zuständigen Amtsstellen begegnet, welche in allen Phasen der Arealentwicklung stattfand.

Die Aussagen des Entwicklungsplanes `95 (kommunaler Richtplan) zum Planungsgebiet sollten im Sinne dieser Masterplanung fortgeschrieben oder mutiert werden.

Bedeutung des Masterplans

Der Masterplan ist behördenverbindlich, nicht jedoch grundeigentümerverbindlich. Daher gilt, dass die einzelnen Bauherrschaften Abweichungen vorschlagen können. Solange sie sich damit im vorgesehenen Spielraum befinden, können sie mit der Zustimmung der Stadtbehörden rechnen. Darüber hinausgehende Abweichungen sind auf ihre städtebaulichen Auswirkungen, die Verträglichkeit mit dem Gesamtkonzept und auf die Kompatibilität mit den angrenzenden Teilgebieten zu überprüfen.

Aufbau

Der Masterplan besteht aus diesem Text und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1: Freiraum
- Plan Nr. 2: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 3: Verkehr
- Plan Nr. 4: Schnitte

Der Masterplantext besteht neben diesen Erläuterungen aus den Teilen:

- Ziele und Charakteristika
- Festsetzung und Umsetzung

Der erste Teil listet die wichtigsten Zielsetzungen und die angestrebten Charakteristika des Gesamtgebietes und der einzelnen Teilgebiete und Schnittstellen auf.

Der zweite Teil zeigt welche Festsetzungen für die Themen Freiraum, Bebauung und Verkehr getroffen werden, welche Spielräume bestehen und wie die weitere Umsetzung erfolgen soll. Diese Festsetzungen gelten für alle Teilgebiete gleichermassen. Die Differenzierung erfolgt anhand der räumlichen Festlegungen in den Plänen und der Zielsetzung für die Teilgebiete und Schnittstellen aus dem ersten Teil.

Weitere Unterlagen zur Masterplanung sind die Pläne des städtebaulichen Konzepts sowie die Berichte, welche zu den Eingaben im Rahmen der verschiedenen Mitwirkungsmöglichkeiten erstellt wurden. Sie enthalten zusätzliche Informationen zur inhaltlichen Begründung des Konzepts und zeigen die Entwicklungsschritte der Planung auf. Sie beziehen sich jeweils auf den entsprechenden Stand des städtebaulichen Konzepts.

Namentlich sind dies die folgenden Berichte:

- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Testplanungsverfahren
- Mitwirkungsbericht zum Testplanungsverfahren
- Bericht zur Rückkoppelung Grundeigentümerschaften (Masterplan)
- Bericht zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung (Masterplan)

Themen

Behandelt werden die Themenbereiche Freiraum, Bebauung und Verkehr, sofern diese im Planungsgebiet räumlich koordiniert werden müssen. Nicht behandelt werden insbesondere Themen der Ver- und Entsorgung, wie beispielsweise die Vorgabe von Energiesparstandards. Diese fliessen in die Quartierplanungen ein. Auf Stufe der Masterplanung besteht hierzu kein Koordinationsbedarf.

Der Masterplan befasst sich mit den Teilgebieten ABCX. Es werden bis auf wenige Aussagen zu Schnittstellen keine Aussagen über die Teilgebiete DE gemacht. Insbesondere wird die Frage nach einem künftigen Einkaufszentrum in diesem Bereich nicht erörtert. Dazu sind vorerst weitere Abklärungen notwendig, welche in die Planung über diese beiden Gebiete einfliessen werden.

B ZIELE UND CHARAKTERISTIKA



3 GESAMTES PLANUNGSGEBIET



3.1 Freiraum

Räume schaffen

Die Qualität und die Vielfalt der Aussenräume sind die vordringlichen Anliegen und definieren in der Folge die Position und das Mass an Bauten. Der „Raum dazwischen“ ist keine Restfläche, sondern wichtigster Entwurfsbestandteil. Er bedient sich bewährter Typologien wie Hauptstrasse mit Baumreihen, Quartierplatz, Gasse, Weg, öffentlicher Park entlang eines Gewässers oder Hof mit Privatgärten und gemeinschaftlichen Flächen. Die Aufwertung bestehender Grünräume entlang der Ergolz und des Orisbaches ist vorrangig. Mit Naturraum entlang der Gewässer soll auch im Siedlungsgebiet der Natur hochwertiger Lebensraum zur Verfügung gestellt werden. Der Naturraum entlang der Gewässer bildet einen starken Kontrast zum urbanen Umfeld.

Die Innenhöfe stellen sich als ruhige und mannigfaltig bespielbare Räume dar. Die individuelle Programmierung unterstreicht den unterschiedlichen Charakter eines jeden Hofes. Das Areal „Zentrum Nord“ wird über den neuen Ziegelhofplatz an die Vorstadt und das Stedtli angebunden. Ein Wegenetz für Fussgänger durchzieht das Gebiet entlang der Ergolz und des Orisbaches und vernetzt die öffentlich zugänglichen Räume.

Räume verbinden

Die Trennwirkung der Kantonsstrasse zwischen Altstadt und dem Teilgebiet soll durch einen urban charakterisierten Strassenraum reduziert und am Ziegelhofplatz ein neuer Knoten mit attraktiven Übergängen zur Altstadt geschaffen werden. Dies soll zur Belebung des Quartiers beitragen. Entlang der Kantonsstrasse soll die Allee Atmosphäre in den Strassenraum bringen und so zu einem urbanen Lebensraum beitragen. Entlang des Orisbach sind die Alleebäume das Mittel zur vertikalen Durchgrünung des urbanen Ufers.

Im Planungsgebiet soll auf wichtigen Plätzen Raum für Begegnungen geschaffen werden. Auch soll hier die Erschliessung der unterirdischen Parkierung erfolgen. Über die öffentlichen Wege soll der Langsamverkehr verlaufen. Sowohl die Beziehungen im Teilgebiet als auch mit dem gesamten Planungsgebiet und dem Rest der Stadt sollen gewährleistet werden. Diese Wege sind auch die Grundlage der Notfall- und Serviceerschliessung. Als Teil des öffentlichen Naherholungsraumes sollen sie attraktiv gestaltet werden.



3.2 Bebauung

Verdichtung mit Respekt

Das zentrumsnahe Gebiet zwischen der Liestaler Altstadt und der Ergolz birgt zusammen mit den leer stehenden Gebäuden der Ziegelhofbrauerei und den Zeugen des Mittelalters ein geschichtlich relevantes Potenzial. Das städtebauliche und das architektonische Konzept bauen auf einer eleganten Verflechtung von alter und neuer Bausubstanz und auf der Wiederbelebung bestehender Grünräume auf.

Die Bebauungen schaffen durch die behutsame Integration und Neuinterpretation charakteristischer Baugeschichte vom Mittelalter über die Industriegeschichte bis zur Nachmoderne unverwechselbare Atmosphären.

Offene Hofränder

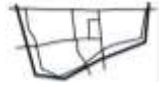
Die räumlichen Qualitäten des Stedtlis werden in adäquater Körnung und Höhenstaffelung übernommen. Im Unterschied zum geschlossenen Blockrand ermöglicht die geöffnete Variation dieser Typologie sowohl vor Lärm geschützte Zonen im Inneren als auch weiträumige Sichtbezüge und attraktive Wegverbindungen gegen aussen. Die Aussenfassaden sollen einen homogenen, urbanen Charakter ausstrahlen, die Innenhofseiten mit Balkonen und Loggien sind abwechslungsreich, je nach Gebäudetypologie und Nutzung unterschiedlicher Gestalt.

Höhenentwicklung

Die Sichtbeziehungen zur Altstadt werden erhalten. Unterschiedliche Bauhöhen erzeugen in ihrer Höhenstaffelung eine städtebauliche und architektonische Vielfalt. Sie beziehen sich auf die Massstäblichkeit unmittelbar angrenzender Aussenräume. Die Gebäude mit Nord-Süd Orientierung liegen parallel zu Gewässer und Strassen. Sie sind zwei bis vier, wo ein übergeordneter Akzent sinnvoll ist, ausnahmsweise fünf Geschosse hoch. Ost-West orientierte Gebäude weisen drei bis vier, vereinzelt fünf Geschosse auf.

Nutzung und Durchmischung

Das Planungsgebiet „Zentrum Nord“ nimmt nördlich der Gerberstrasse im Wesentlichen Wohnen auf. Dabei werden möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen. Im Angebot sind Reiheneinfamilienhäuser, Etagenwohnungen für Jung und Alt in verschiedenen Grössen aber auch gemischtes Wohnen und Arbeiten. In den lärmgeschützten Lagen sind Erdgeschosswohnungen mit Privatgärten platziert. An attraktiven Passantenlagen und entlang lärmiger Strassen sind ebenerdig Gewerbe, Verkauf oder Dienstleistung vorgesehen. Dabei soll das Angebot der Altstadt ergänzt, jedoch nicht zu stark konkurrenziert werden. Insbesondere sind nördlich der Achse Gerberstrasse–Rebgasse keine weiteren Einkaufszentren sinnvoll.



3.3 Verkehr

Verkehrsführung

Ein feingliedriges Netzwerk von Strassen, Gassen und Wegen verknüpft das Stedtli mit den neuen Arealen zu einem belebten und gut passierbaren Ganzen. Die ringförmige, von starkem Verkehrsaufkommen geprägte Kantonsstrasse wird unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen übernommen. Der Langsamverkehr wird durch das Planungsgebiet geführt. Die Busse halten an der Gasstrasse und an der Rebgasse oder am Gestadeckplatz, von wo aus Wege unmittelbar ins Planungsgebiet führen. Die Zufahrt zu den Parkhäusern im Planungsgebiet erfolgt über die Gasstrasse, den Ziegelhofplatz, die Arisdörferstrasse und die Rebgasse. Die Ausführung der Zufahrten ist etappenweise und für jedes Teilgebiet separat möglich.

Die Hauptverkehrsbereiche der Fussgänger werden auf der einen Seite durch die ringförmige, das Planungsgebiet umschliessende Bewegung und auf der anderen Seite durch die aus dem Stedtli kommende und entlang des Orisbach geführte Nord-Süd Achse gebildet. Von diesen ausgehend ergibt sich eine Verflechtung völlig unterschiedlicher und abwechslungsreicher Bewegungsräume, die sich durch ihre spannende Abfolge von Raumverengungen und -aufweitungen auszeichnet. Die gemeinschaftlichen Innenhöfe dienen als private Freiräume der angrenzenden Bauten und sind nicht öffentlich zugänglich.

4 TEILGEBIETE

4.1 Teilgebiet A



In diesem Teilgebiet sollen ein lebendiger, urbaner Strassenraum und ein lärmberuhigter, von den Anwohnenden gemeinschaftlich genutzter Hofraum entstehen. Die Strasse soll durch starke Fassaden mit stadtbezogener Nutzung und mit einem grosszügigen Trottoirbereich das Entstehen von Urbanität ermöglichen. Dieser urbane Raum schliesst über den Platz X an die Altstadt an und setzt sich auch entlang des Orisbachs mit einer entsprechenden Aussenraumgestaltung fort. Im Innenhof entsteht ein gemeinschaftlich genutzter Lebensraum, welcher den Bewohnern als Ausgleich zur stark belasteten Strassenseite dient. Die Realisierung soll in einem Stück erfolgen.

4.2 Schnittstelle A – B



Hier soll für das Quartier ein urbaner, mit Bäumen gestalteter Platz entstehen. Die Gestaltung soll die Funktion als Lebensraum für die Nutzer der umgebenden Liegenschaften und die Funktion als Erschliessungsweg für den Langsamverkehr und für die unterirdische Parkierung erfüllen. Rund um den Platz sollen quartierbezogene Nutzungen stattfinden. Da mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten in den einzelnen Teilgebieten zu rechnen ist, soll die Platzgestaltung auch darauf Rücksicht nehmen.

4.3 Teilgebiet B



Dieses Teilgebiet dient primär dem Wohnen. Die Bebauung schafft eine Abschirmung gegen den Lärm von Kantonsstrasse und H2. Im Inneren entsteht ein Freiraum welcher teilweise als Privatgärten, teilweise als gemeinschaftlicher Grünraum genutzt werden soll. Der Trottoirraum zur Kantonsstrasse hin ist hier sehr stark belastet und relativ weit vom Zentrum Liestals entfernt. Daher stehen hier eher Büronutzungen im Vordergrund. Entlang der Gewässer hingegen soll ein Naherholungsraum für die Stadt Liestal geschaffen werden. An der Ergolz sollen durch das breite, naturnah gestaltete Ufer und die am andern Ufer liegende, intensiv begrünte Lärmschutzwand neue Raumqualitäten entlang einer attraktiven Fusswegverbindung entstehen. Um einen optischen Bezug zum Wasser herzustellen, soll der Uferstreifen parkartig mit Einzelbäumen versehen sein.



4.4 Schnittstelle A/B – C/X

Der Orisbach soll zwei unterschiedliche Ufer aufweisen. Das linke Ufer (Teilgebiete A/B) erhält eine urbane Promenade, grosszügige Treppen laden zum Verweilen ein und den Ort belebende Nutzungen sind in den Erdgeschossen möglich. Das rechte Ufer (Teilgebiete C/X) dient als privater Freiraum und als Naturraum. Es wird mit einer dichten Bepflanzung naturnah gestaltet und der zum Gewässer gehörende Grünraum auf der Ostseite teilweise ausgeweitet. So soll für das Quartier und die ganze Stadt ein attraktiver Freiraum entstehen.



4.5 Teilgebiet C_west

Rund um die umgenutzte ehemalige Schuhfabrik entsteht ein Wohngebiet um einen mit Bäumen bepflanzten, gemeinschaftlich genutzten Platz. Zusammen mit der Schnittstelle C_west – C_ost bildet dies eine Raumqualität die auch von wichtigen Plätzen im Stedtl (Zeughausplatz, Kirchplatz) bekannt ist. Auf Grund der zu erwartenden langfristigen Etappierung der Bebauung soll eine unabhängige Entwicklung des nördlichen Bereiches möglich sein. Damit kann bereits eine Verbesserung der Lärmsituation erfolgen.

An der Ergolz sollen durch das breite, naturnah gestaltete Ufer und die am andern Ufer liegende, intensiv begrünte Lärmschutzwand neue Raumqualitäten entlang einer attraktiven Fusswegverbindung entstehen. Um einen optischen Bezug zum Wasser herzustellen, soll der Uferstreifen parkartig mit Einzelbäumen versehen sein.



4.6 Schnittstelle C_west – C_ost

Hier soll eine neue Achse von der Altstadt zur Ergolz entstehen. Zwischen Ziegelhofplatz und Osboplatz entsteht ein urbaner Lebensraum, welcher von stadt- oder quartierbezogenen Angeboten geprägt wird.



4.7 Teilgebiet C_ost

Die bestehenden Bauten im Teilgebiet C_ost erhalten auf der strassenabgewandten Seite Privatgärten in angemessener Grösse. Dadurch ist hofseitig eine wichtige Aufwertung der Liegenschaften möglich. Der Strassenraum der Gerberstrasse kann aus Platzgründen nicht wesentlich aufgewertet werden.

Die neuen Bebauungen entlang der Ergolz und an der Arisdorferstrasse schaffen einen lärmberuhigten Hofraum, welcher neben den Privatgärten auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche enthalten soll. Die Baukörper können unabhängig voneinander erstellt werden und schaffen für sich die gewünschten Aussenraumqualitäten. Die Etappierbarkeit bezieht den mittelfristigen Erhalt bestehender Gebäude mit ein.

An der Ergolz sollen durch das breite, naturnah gestaltete Ufer und die am andern Ufer liegende, intensiv begrünte Lärmschutzwand neue Raumqualitäten entlang einer attraktiven Fusswegverbindung entstehen. Um einen optischen Bezug zum Wasser herzustellen, soll der Uferstreifen parkartig mit Einzelbäumen versehen sein.



4.8 Teilgebiet X

Durch eine Bebauung entlang der Kantonsstrasse kann ein neuer Hofraum geschaffen werden. Da jedoch vorderhand keine Erweiterungsabsichten bestehen, kann als eine Zwischenlösung auch ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen den bestehenden Bauten als Lärmschutz dienen und die neue Platzsituation einfassen helfen.



4.9 Schnittstelle C/X – D/E

Die Qualitäten des Platzes X sollen neu durch die Achse Schleifenwuhweg-Teilgebiet C und die Anbindung des Teilgebiets A an die Altstadt über die ehemalige Brauerei Ziegelhof (Teilgebiete D/E) geschaffen werden. Die Fassaden der neuen Bebauung der Teilgebiete D und X sollen den Platz definieren, die Konsumangebote in den Teilgebieten A und C sollen mit den Angeboten in D/E und dem Stedtli zu einem urbanen Knoten beitragen.

C FESTSETZUNGEN UND UMSETZUNG

Als Festlegungen auf Richtplanstufe gelten die Einträge auf den Teilplänen Nr. 1–4. Auf den folgenden Seiten wird dargelegt, welche Aspekte dadurch festgesetzt werden und welcher Spielraum dabei in den darauf basierenden Quartierplanungen besteht.

Abweichungen von diesen Vorgaben sind möglich, wenn sie ihre Verträglichkeit mit dem Gesamtkonzept der Arealentwicklung, dem städtebaulichen Konzept und der Entwicklung des Stedtlis nachweisen. Insbesondere ist auf die angestrebte Qualität der Freiräume und das Zusammenspiel mit und zwischen den Gebäudevolumina Rücksicht zu nehmen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Quartierplanungen zu erbringen.





5 FREIRAUM

Grundsatz

- Die Stadt sorgt bei Gestaltung und Unterhalt der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen für eine durchgängig kohärente Planung und Umsetzung über das Areal. Für urbanen Misch- und Langsamverkehrsflächen führt die Stadt ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Wettbewerb) durch, um ein umfassendes Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dabei werden die Interessen der betroffenen Anwohnenden berücksichtigt. Pflanzungen sollen mit standortgerechten und möglichst mit einheimischen Arten erfolgen.

Strassenraum

- Der Strassenraum ist Teil des übergeordneten Verkehrsnetzes.
- Er soll so gestaltet werden, dass urbanes Leben entstehen kann.
- Es sind ausreichend und sichere Fussgängerübergänge zu erstellen.

Die neue Strassenführung ist für die Quartierplanungen eine gegebene Rahmenbedingung. Die Planung der H2-Zubringer ist noch nicht abgeschlossen. Die Planungshoheit innerhalb der kantonalen Interessens- und Baulinien wird vom Kanton beansprucht.

urbane Mischverkehrsfläche

- Diese Flächen dienen als urbaner Lebensraum für die Bewohner und zur MIV-Erschliessung.
- An diesen Orten soll urbanes Leben stattfinden. Dazu ist eine angemessene Gestaltung vorzunehmen.
- In der Regel handelt es sich um Tempo 20-Zonen. Im Bereich der Kantonsstrasse (Teilgebiet X) bleibt Tempo 50 bestehen.

Die Mischverkehrsflächen sollen in der Quartierplanung beschlossen werden. Da es sich um Flächen an den Schnittstellen zwischen Teilgebieten (A – B resp. C_{west} – C_{ost}) handelt, ist eine Koordination durch die Stadt erforderlich. Die genaue Ausdehnung und Ausgestaltung der Mischverkehrsflächen hängt insbesondere von der Platzierung der Zufahrten zu den Einstellhallen ab. In der Regel sollen diese Flächen mit der Übernahme des Grundeigentums durch die Stadt gesichert werden. In Einzelfällen (z. B. Osboplatz) kann ganz oder teilweise auf eine Übernahme verzichtet werden. Erstellung, Pflege, Unterhalt und Reinigung der öffentlich zugänglichen Bereiche sind in der Quartierplanung zu regeln (Quartierplanvertrag).



*Urbane Langsam-
verkehrsfläche*

- Die urbanen Langsamverkehrsflächen dienen als Lebensraum für die Bewohner des Planungsgebiets und als Naherholungsraum für die Stadt Liestal.
- Die Flächen müssen urbane Aufenthaltsqualität erhalten. Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung entlang der Kantonsstrassen und das urbane Ufer des Orisbachs zu legen.
- Die Flächen müssen für die Notfall- und Serviceerschliessung einen min. 3 m breiten befahrbaren Streifen umfassen. Dieser darf durch Nutzungen nicht behindert werden.

Die Langsamverkehrsflächen sind durch die Quartierplanungen sicherzustellen. Da es sich um öffentliche Wege handelt ist die Koordination mit Stadt und Kanton (Gewässerunterhalt) notwendig. In der Regel sollen diese Flächen mit der Übernahme des Grundeigentums durch die Stadt gesichert werden. In Einzelfällen (z. B. Osboplatz) kann ganz oder teilweise auf eine Übernahme verzichtet werden). Erstellung, Pflege, Unterhalt und Reinigung der öffentlich zugänglichen Bereiche sind in der Quartierplanung zu regeln (Quartierplanvertrag).

*gemeinschaftliche
und private Freiflä-
chen und Wege*

- Diese Flächen dienen in erster Linie den Nutzern der sie umgebenden Bebauung als Lebensraum und sind nicht öffentlich.
- Die Freiflächen sind möglichst zu bepflanzen.
- Kleinbauten wie Unterstände, Gartenschöpfe, Sitzplätze und dergleichen sind in sinnvollem Umfang möglich.
- Es sind ausreichend Kinderspielplätze und dergleichen zu errichten.
- Die Zuweisung von privaten Gärten zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich, es muss jedoch jeweils eine angemessene grosse gemeinschaftliche Freifläche bestehen (nach Teilgebieten unterschiedlich).

Die Freiflächen sind in die Quartierpläne zu übernehmen. Die Aufteilung in gemeinschaftliches und privates Eigentum einer Überbauung ist in den Quartierplänen festzulegen.



*Naturraum und
Gewässer, ökologi-
sche Vernetzung*

- Der Naturraum dient als ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet und als Begleitlebensraum für die Gewässer. Zusammen sollen sie zur Vernetzung der Lebensräume beitragen.
- Die Gestaltung und Nutzung dieser Flächen orientiert sich an ökologischen Kriterien.
- Eine Nutzung als Garten oder Erholungsflächen ist auszuschliessen.
- Entlang der Ergolz wird durch Einzelbäume eine offene, parkartige Raumqualität geschaffen, die den Bezug zum Wasser herstellt.
- Entlang des Orisbachs soll auch die urbane Uferkante mit geeigneten Massnahmen (z. B. Trittsteinen) die vernetzende Funktion des Gewässers stützen.

In den Quartierplanungen sind entsprechende Uferschutzzonen festzulegen. Eine Abtretung dieser Flächen an den Kanton ist zu prüfen.

*Alleebäume und
Baumgruppen*

- Die Alleebäume und Baumgruppen dienen der vertikalen Begrünung der urbanen Freiräume. Sie sind im Plan symbolisch dargestellt
- Die Alleebäume sind so anzuordnen, dass eine lineare Begrünung entsteht. Die Baumgruppen sollen den Charakter der Plätze unterstützen.

Standorte der einzelnen Bäume und die Zuständigkeit für Pflege und Unterhalt sind im Rahmen von Quartierplänen und Baugesuchen zu klären. Die Pflanzungen sind mit Projekten von Strassen- und Wasserbau abzustimmen. Im Strassenraum ist insbesondere auf die Bedürfnisse der Schwerverkehrstransporte zu achten.



6 BEBAUUNG

Baufelder

- Die Baufelder bezeichnen die Flächen auf welchen die Hauptbauten erstellt werden sollen.
- Um die Qualität der Freiflächen zu gewährleisten sind die Baukörper in ihrer maximalen Gebäudetiefe beschränkt.
- Die Baufelder umfassen die maximalen Baukörper sowie hofseitig einen Bereich, in welchem zusätzlich auf einem Teil der Fassade Balkone, Loggien und dergleichen bis zu 2.5 m möglich sind (vgl. dazu auch die Bestimmungen zu Gebäudekanten).
- Es gelten die Geschosszahlen in den Plänen Nr. 2 und 4. Die Gebäude A1 und A2 weisen auf Grund des Terrainverlaufs trotz gleicher Geschosszahl unterschiedliche absolute Höhen auf.
- Für die Baukörper gelten die folgenden Geschosszahlen, Gebäudetiefen und Bruttogeschossflächen (oberirdische Gebäudeteile). Nicht angerechnet werden Sockelgeschosse, unterirdische Keller oder Garagen sowie bestehende Bauten gem. Plan Nr. 2.

Gebäude	Gebäudetiefe	Geschosse	max. BGF	Gebäude	Gebäudetiefe	Geschosse	max. BGF
A			10'840 m²	C			12'950 m²
A 1	13.0 m	4	6'590 m ²	C 1	13.0 m	4	2'260 m ²
A 2	13.0 m	4	2'260 m ²	C 2	11.8 m	3	1'740 m ²
A 3	13.0 m	3	1'990 m ²	C 3	10.3 m	2	710 m ²
				C 4	13.0 m	5	1'520 m ²
				C 5	13.0 m	4	1'760 m ²
B			13'040 m²	C 6	11.8 m	2	660 m ²
B 1	13.0 m	4	4'230 m ²	C 7	13.0 m	5	2'290 m ²
B 2	13.0 m	3	1'160 m ²	C 8	11.8 m	3	840 m ²
B 3	13.0 m	3	1'070 m ²	C 9	11.8 m	3	1'170 m ²
B 4	11.8 m	2	610 m ²				
B 5	13.0 m	4	1'700 m ²	X			2'310 m²
B 6	13.0 m	4	2'870 m ²	X1		3	890 m ²
B 7	13.0 m	3	1'400 m ²	X2.1	10.0 m	3	1'420 m ²
				X2.2	9.5 m	3	



- Als Dachform sind für alle Hauptbauten Flachdächer vorgesehen. Ausgenommen sind im Plan Nr. 2 als Bestand resp. als geschützt gekennzeichnete Bauten. Für Kleinbauten und untergeordnete Anbauten sind auch andere Dachformen möglich.
- Bestehende Bauten können in ihrem Bestand erhalten und erneuert werden. Für geschützte Bauten gelten die entsprechenden Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum.
- Für den Übergang von Gebäude C3 zum geschützten Bestand ist eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung zu erarbeiten. Dabei kann für ein Scharnier von der vorgegebenen Geschosshöhe abgewichen werden.
- Im Baufeld X2.2 kann im Sinne einer Übergangslösung zum Lärmschutz zwischen bestehenden Bauten auch nur eine eingeschossige Baukörper oder eine Mauer an der Strasse errichtet werden. Bei einer Realisierung der möglichen Bebauung ist die vorgegebene Geschosshöhe einzuhalten.

Die Baufelder des Masterplans bilden die Vorgabe für die Baubereiche in den Quartierplanungen.

Gebäudekanten

- Die festgelegten Gebäudekanten dienen der Begrenzung des Freiraumes. Die entsprechenden Fassaden sollen diesen einfassen.
- Es gelten die Gebäudekanten in Plan Nr. 2. Zu beachten sind allfällige bestehende Baulinien oder gesetzliche Bauabstände. Entsprechende Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte sind im Rahmen der Quartierplanungen zu treffen.
- Gebäudekanten entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sollen einen urbanen Charakter haben. Auf ausladende offene Balkone und dergleichen ist zu verzichten, geschlossene Erker etc. sind möglich.
- Gebäudefassaden zu gemeinschaftlichen oder privaten Freiräumen sind flexibler konzipiert. Dort, wo keine Gebäudekanten festgelegt sind, können innerhalb des Baufeldes auch Balkone, Loggien und dergleichen über die maximale Gebäudetiefe hinausragen (vgl. dazu auch die Bestimmungen zu Baufeldern). Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Die Fassadengestaltung muss die Qualität des Freiraumes gewährleisten.

Die Gebäudekanten sind die Grundlage für Gestaltungsbaulinien und Baulinien des Quartierplans.

Entlang der Kantonsstrassen und der Gewässer ist eine Koordination mit kantonalen Baulinien oder gesetzlichen Abständen erforderlich.



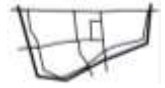
Nutzungsart

- Die Definition der Nutzungsarten in den Erdgeschossen der Gebäude dient der unterschiedlichen Bespielung und Gestaltung der anstossenden öffentlichen Freiräume.
- Entsprechend den Signaturen in Plan Nr. 2 werden als Erdgeschossnutzungen angestrebt:
 - Dienstleistungen/Verkauf/Gewerbe,
 - Wohnen/Büro oder
 - im Rahmen der anderen Kategorien frei wählbare Nutzungen.
- Die Nutzung der Obergeschosse ist in der Regel Wohnen/Büro. Dienstleistungsnutzungen mit hoher Kundenfrequenz sind nur in Ausnahmefällen möglich.

Die Nutzungsvorgaben bilden die Grundlage für die Festlegung der Nutzungsarten in den Quartierplanungen

Terrainhöhen

- Die Terrainhöhen dienen der vertikalen Koordination der Raumabfolge der Aussenräume.
- Die Terrainhöhen in Plan Nr. 4 sind einzuhalten. Entlang der Gewässer sind die Erdgeschosskoten der Gebäude auf ihre Hochwassersicherheit zu prüfen. Allenfalls müssen für die Realisierung entsprechende Massnahmen ergriffen werden.
- Sockelgeschosse sollen nur in Erscheinung treten, wenn dies durch das Gelände bedingt ist. Bevorzugterweise sollte dies in Bereichen geschehen, in welchen Wohnnutzung im Erdgeschoss auf öffentlichen Raum trifft.



7 VERKEHR

Fusswegnetz

- Das Fusswegnetz dient der Vernetzung im Planungsgebiet und der Anbindung an die umgebenden Quartiere.
- Die Fussgängerübergänge über die Kantonsstrasse sollen attraktiv und sicher sein.
- Die Fusswegverbindungen durch die Höfe dienen der Erschliessung der Höfe für die Nutzer der angrenzenden Baukörper. Sie sind nicht als Wege ausgebaut und markiert und dürfen für die Öffentlichkeit geschlossen werden. Die Durchgängigkeit für die Anwohnenden eines Hofes haben die Eigentümerschaften in eigener Verantwortung zu regeln.

Die Fusswegverbindungen sind im Rahmen der Quartierplanungen zu realisieren.

Velowegnetz

- Das Velowegnetz dient der Vernetzung des Planungsgebiets mit den umgebenden Quartieren. Insbesondere sollen Alternativen zu den stark befahrenen Kantonsstrassen geschaffen werden.

Die Velowegverbindungen sind im Rahmen der Quartierplanungen zu realisieren.

MIV-Erschliessung

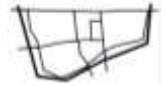
- Die MIV-Erschliessung zeigt die Anschlüsse der Parkplätze im Planungsgebiet an das übergeordnete Strassennetz auf.
- Prinzipiell soll der MIV aus den Teilgebieten herausgehalten werden und auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Im Vordergrund steht die Anbindung der unterirdischen Parkierung.

Die MIV-Erschliessung bildet die Grundlage für die Anordnung und Gestaltung der Verkehrsflächen im Quartierplanverfahren. Die Anbindungen an die Kantonsstrassen sind im Quartierplanverfahren sicherzustellen.

Notfall- und Servicezufahrten

- Über die Notfall- und Servicezufahrten soll jeder Gebäudeeingang sowie die Gewässer- und Uferbereiche erreicht werden können. Die Wege sind entsprechend zu dimensionieren und zu gestalten.
- Diese Wege sollen nicht als Erschliessungsflächen für den MIV dienen.

Die Notfall- und Servicezufahrten sind in den Detailprojektierungen der Grundlagen für die Quartierplanungen zu berücksichtigen.



Parkierung

- Die Parkierung deckt in erster Linie die Bedürfnisse der Nutzer der Gebäude ab. Sie soll oberflächlich möglichst wenig in Erscheinung treten.
- Die unterirdischen Einstellhallen sind auf Grund des Grundwasserspiegels eingeschossig. Einzig in Teilgebiet A sind zwei Geschosse möglich.
- Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind so anzulegen, dass die Zufahrt ab Kantonsstrasse möglichst kurz ist. Zugleich muss genügend Stauraum für wartende Fahrzeuge vorhanden sein, so dass kein Rückstau auf die Kantonsstrasse erfolgt. Zu berücksichtigen ist dabei die Anzahl öffentlich genutzter Parkplätze.
- Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch. Oberirdische Besucherparkplätze sind nur an den so bezeichneten Stellen möglich. Die oberirdischen Parkplätze sollen die Qualität der Freiräume nicht beeinträchtigen. Am Grienmattplatz sind ca. 5 und am Osbo-Platz ca. 9 oberirdische Parkplätze vorgesehen (exkl. bestehende Parkplätze auf Parzelle Nr. 1200).
- Die Anzahl der Parkplätze wird nach Anhang 11/1 RBV berechnet. Die allfällige Erstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze in Teilgebiet A ist zu prüfen.
- Parkierungsflächen entlang der Kantonsstrassen sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrten zu den Einstellhallen und die oberirdischen Parkierungsflächen sind im Rahmen der Quartierplanungen in ihrer Lage zu bestimmen und zu realisieren. Erfolgt die Zufahrt zu einer Einstellhalle direkt ab der Kantonsstrasse (Rebgasse, Gestadeckplatz) sind die notwendigen Voraussetzungen im Rahmen der Quartierplanung zu klären.

ÖV-Erschliessung

- Die Bushaltestellen am Rand des Planungsgebiets dienen nebst der Erschliessung des Areals „Zentrum Nord“ auch der Anbindung der Altstadt.
- Die Lage der Bushaltestellen ist auf die Bedürfnisse des Quartiers und auf die Platzverhältnisse im Strassenraum abzustimmen. Die Haltestellen in der Rebasse angrenzend an den Platz X sind optional. Wenn hier ein entsprechendes Bedürfnis entsteht ist eine Verschiebung der Haltestellen Gestadeckplatz hierher zu prüfen.

Die Lage der Bushaltestellen ist zusammen mit den zuständigen kantonalen Stellen festzulegen und fliesst in die Quartierplanungen als Rahmenbedingung ein.

D BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: 8. Juni 2010

Beschluss des Einwohnerrates: 22. September 2010

Referendumsfrist: 25. Oktober 2010

Urnenabstimmung: keine

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

sig. R. Gysin

Der Stadtverwalter:

sig. B. Minzer