



**Stadt Liestal**

**Einwohnerrat**

Bau- und Planungskommission

**2016/13a**

## **Quartierplan Cheddite II - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)**

### **1. Grundlage**

An der Ratssitzung vom 26.10.16 überweist der Einwohnerrat die Vorlage 2016/13 an die BPK.

### **2. Sitzungsablauf**

Die BPK behandelt die Vorlage an vier Sitzungen (07.11.16, 29.11.16, 09.01.17 und 30.01.17), wobei an den ersten zwei Sitzungen jeweils eine Delegation der verantwortlichen Projektverfasser (angeführt von Hrn. Armin Hummel, Firma Losinger Marazzi AG) wie auch Dr. Werner Wenger als Vertreter der Eigentümerschaft anwesend sind. Die Projektverfasser stellen den Quartierplan vor und stehen danach den BPK-Mitgliedern für Fragen zur Verfügung. An den zwei nachfolgenden Sitzungen erfolgte die Beantwortung weiterer Fragen, die eigentliche Beratung sowie die Beschlussfassung.

### **3. Beratung der BPK**

#### **3.1 Rahmenbedingungen**

In ihrer Präsentation erläutert die Delegation der Projektverfasser das Projekt und zeigt auf:

- dass auf dem Areal bereits ein rechtgültiger Quartierplan aus dem Jahre 2005 existiert, welcher jedoch nie realisiert wurde. Der nun vorliegende Quartierplan basiert auf einem vollständig neuen städtebaulichen Konzept von Diener & Diener Architekten aus Basel und die Projektverfasser zeigen sich zuversichtlich, dass dieser nun gute Realisierungschancen habe.
- dass der Quartierplan Bestandteil einer gemeindeübergreifenden Gesamtplanung an der Gemeindegrenze zwischen Liestal und Lausen ist, welche sich über eine Gesamtfläche von 28'300 m<sup>2</sup> erstreckt und total 10 Neubauten umfasst.
- dass der Quartierplanperimeter auf Liestaler Boden sich über 11'788m<sup>2</sup> erstreckt und 4 Neubauten mit 70 Wohnungen beinhaltet.

- dass die Ausnützungsziffer des Liestaler Teils 87.7% beträgt und damit zwar höher als die 55% des bisher gültigen Quartierplans, aber dennoch deutlich tiefer als andere jüngst bewilligte Quartierpläne in Liestal ist.
- dass die Überbauung eine gemeinsame Einstellhalle hat, die jedoch mit einer Trennwand versehen ist. Die Gemeinde Lausen hat dies gewünscht aufgrund zahlreicher Stimmen aus der Lausener Bevölkerung. Die Einstellhalle bekommt damit eine separate Ein-/Ausfahrt für den Liestaler und den Lausener Teil.
- dass der Lausener Teil der Gesamtplanung am 14. September 2016 von der Gemeinde bewilligt worden ist.
- dass von den bestehenden Bauten das Trafohaus und die Remise in das Gesamtkonzept integriert werden und deshalb nicht zurückgebaut werden.
- dass erste Gespräche mit möglichen Investoren geführt wurden, es den Projektverfassern aber wichtig ist, dass sie einen Investor finden, welche ihre Ideen möglichst genau umsetzt.
- dass attraktiver Wohnraum erstellt wird, der bezahlbar bleibt. Es werden Wohnungsgrössen von ca. 100 m<sup>2</sup> (4-Zi-Wohnungen) resp. 85-90 m<sup>2</sup> (3-Zi-Wohnungen) angestrebt.
- dass der Quartierplan in einem aussergewöhnlich naturnahen Umfeld mit hohem Erholungswert realisiert wird. Durch eine besonders naturnahe und biodiverse Aussenraumgestaltung soll dieser Standortvorteil zusätzlich verstärkt und für die Bewohner erlebbar werden.
- dass eine marktverträgliche Etappierung des Projekts vorgesehen ist.
- dass die vorgesehene Überbauung den Hochwasserbereich der Gewässer nicht tangiert.
- dass für den Boden und die rückzubauenden Gebäude ein Gutachten bezüglich den vorhandenen Altlasten vorliegt. Die Altlastensanierung ist jedoch nicht Gegenstand des Quartierplanreglements, sondern muss im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden.
- dass mit dem Bauprojekt auch eine 350m lange und 2.5 m hohe Lärmschutzwand gebaut wird. Sie wird direkt an der A22 auf der bestehenden Betonmauer der Begrenzung des Standstreifens gebaut werden. Diese Massnahme führt nicht nur dazu, dass damit die für das Areal geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe LES II eingehalten wird, sondern dass auch die Aussenräume besser genutzt werden können.
- dass die Art und Weise der Energieversorgung noch nicht im Detail festgelegt ist und erst mittels eines Energiekonzepts (gemäss QPR §11) festgelegt werden soll.

### 3.2 Schwerpunkte der Beratung

#### a) Gesamtkonzept der Siedlung mit attraktiven Aussenräumen

Die Projektverfasser sind sich bewusst, dass beim Quartierplan Cheddite die Lage (Nähe zur A22 und relative Entfernung vom Stedtli) mit speziellen Qualitäten kompensiert werden muss. Sie setzen deshalb stark auf die Integration des Projekts in das vorhandene, aussergewöhnlich naturnahe Umfeld. Der Aussenraum soll erlebbar

sein und einen hohen Erholungswert aufweisen. Dazu soll das Windentalbächli renaturiert und die Uferschutzzone entlang der Ergolz attraktiv ausgebildet werden. Zwei historischen Bestandesbauten (Trafohaus und Remise) sollen zur Schaffung eines Arealzentrums mit Kinderspielplatz, Gemeinschaftsgärten und weiteren Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung miteinbezogen werden. Nachhaltigkeit ist den Projektverfassern ebenfalls wichtig, weshalb für die Überbauung auch das Zertifikat „Minergie eco“ sowie (erstmals in der Schweiz) das Zertifikat „Natur & Wohnen“ der Stiftung „Natur & Wirtschaft“ angestrebt wird (das Vorzertifikat liegt bereits vor). Zudem ist beabsichtigt, dass auf dem Areal Gebäude in Holzbau erstellt werden.

Die BPK findet die vorgeschlagene Fokussierung auf attraktive Aussenräume und Nachhaltigkeit sinnvoll und veranlasst, dass das Stadtbauamt diejenigen Punkte zusätzlich in den Planungsbericht aufnimmt, welche nicht bereits ausreichend im Quartierplanreglement gesichert sind. Dazu werden die folgenden Formulierungen in den Planungsbericht übernommen:

Qualität der Aussenräume: *Eine Zertifizierung „Natur & Wohnen“ der Stiftung „Natur & Wirtschaft“ wird angestrebt.*

Energieeffizienz: *Eine Zertifizierung „Minergie eco“ wird angestrebt.*

Holzbau: *Passend zum Umfeld wird angestrebt, auf dem Areal Gebäude in Holzbau zu erstellen.*

Gemeinschaftsanlagen: *Schaffung eines Arealzentrums mit Kinderspielplatz aus Naturelementen, Gemeinschaftsgärten und weiter Anlagen zur gemeinsamen Nutzung (z. B. gemeinsam nutzbare Werkstatt)*

## b) Verkehrstechnische Einbettung des QP Cheddite II

Im Rahmen der Detailberatung erörtert die BPK die Einbettung des QP Cheddite II in die übergeordnete verkehrstechnische Gesamtsituation und stellt fest:

- dass die verkehrstechnische Erschliessung für den MIV ausschliesslich über Liestal erfolgt (Heidenlochstrasse). Die Durchfahrt Weidmatt bleibt für den privaten Verkehr weiterhin geschlossen.
- dass der QP direkt an die kantonale Veloroute wie auch an der Buslinie 78 angeschlossen ist.
- dass für die Heidenlochstrasse ein neues Strassenprojekt geplant ist, welches Veränderungen auf die Bau- und Strassenlinien mit sich bringen wird. Die Quartierplanung selbst führt zu keinem Ausbau der Erschliessung, da das Areal unmittelbar ab der bestehenden Strasse erschlossen wird. Innerhalb des QP Cheddite II sind die notwendigen Vorkehrungen für einen Ausbau der Heidenlochstrasse aber bereits getroffen worden. Die dazu gemäss dem Strassenprojekt notwendigen Landabtretungen sind im QP bereits ausgewiesen. Sollten die an der Heidenlochstrasse angeordneten, oberirdischen Parkflächen für Besucher aufgrund des Ausbaus der Heidenlochstrasse nicht ausreichen, so werden diese unterirdisch in der Einstellhalle angeordnet.

- dass die Projektverfasser beabsichtigen, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches u.a. auch Car-Sharing Angebote und Ladestationen für E-Bikes beinhalten soll.

Wie bereits in der Beratung des QP Grammet wünscht sich die BPK vom Stadtrat, dass er sich noch vor der Fertigstellung der Siedlungen Grammet und Cheddite II dafür einsetzt, dass die Buslinie 78 im Mündungsbereich Windental/Heidenlochstrasse eine zusätzliche Haltestelle erhält, um damit die Fahrgäste dieser beiden QP's ideal zu versorgen.

Weiter begrüsst die BPK die Bereitschaft des Projektverfassers, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und möchte dies auch im Quartierplanreglement gesichert sehen. Sie formuliert deshalb folgenden Zusatzantrag:

**§ 9 Abs. 4 (neu)**

*Mit dem Parkplatznachweis ist ein Mobilitätskonzept (z.B. Car-Sharing / E-Bikes) einzureichen. (in Kommentarspalte: Mobilitätskonzept)*

b) Energieversorgung

Gemäss dem zur Beratung vorliegenden Quartierplanreglement wird die Art und Weise der Energieversorgung nicht festgelegt sondern nur die Aussage gemacht, dass für das Quartierplanareal ein Energiekonzept zu erarbeiten sei, welches eine Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität zum Ziel habe. Das ist der BPK zu vage. Sie möchte, dass die von der BPK betreffend der Energieversorgung seit längerem festgelegte Standardformulierung übernommen wird. Sie formuliert deshalb folgenden Zusatzantrag:

**§ 11 Abs. 1** (wird vollständig ersetzt mit folgender Formulierung:)

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

- a) Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung).*
- b) Prioritäten für die Energieversorgung:*
  - 1. Einsatz erneuerbarer Energien*
  - 2. Anschluss ans Fernwärmenetz*
  - 3. Anschluss ans Gasnetz*

*Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen. Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.*

### c) Gestaltung der Bauten

Bauvorhaben vom Format des vorliegenden Quartierplans Cheddite II oder auch von weiteren, bereits bewilligten Quartierplänen bedeuten markante Eingriffe in das Erscheinungsbild des bestehenden Siedlungsraums. Um so wichtiger erscheint es der BPK, dass bei der Realisierung dieser Bauvorhaben der Gestaltung eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt wird und die Stadtbehörde miteinbezogen wird. Im vorliegenden Quartierplanreglement wird dem mit dem in Quartierplanreglementen von Liestal üblichen §6 Abs. 3 Rechnung getragen: „Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu.“ In der Praxis zeigen sich aber Schwierigkeiten in der Umsetzung. Die Stadtbehörden werden meist erst bei der Einreichung des Baugesuchs miteinbezogen. Eine Variantendiskussion für die Fassadengestaltung ist zu diesem Zeitpunkt schwierig, denn meistens sind die Projekte in der Planung bereits sehr weit fortgeschritten. Änderungen in der Gestaltung brauchen eine Umplanung, welche die Investoren Zeit und Geld kostet. Die BPK ist der Meinung, dass eine Variantendiskussion im Vorfeld der Baueingabe sowohl für den Investor wie auch die Stadtbehörden besser planbar wäre und damit auch zu besseren Ergebnissen punkto Fassadengestaltungen führen kann. Sie will deshalb den §6 des Quartierplanreglements mit dem folgenden Zusatzantrag ergänzen:

**§6 Abs. 3** (Ergänzung mit folgendem Satz)

*Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.*

### d) Mutation Zonenplan Siedlung (Parz. Nr. 2402 und 3227)

Der bisher rechtsgültige Quartierplan Cheddite umfasst neben der Parzelle 1812 auch die Parzelle 3227. Der neue Quartierplan Cheddite II wird nur noch auf der Parzelle 1812 projektiert. Damit der alte Quartierplan Cheddite komplett aufgehoben werden kann, muss auch für die Parzelle 3227 eine Mutation erfolgen, sie wird neu der Zone WG3 zugeordnet, die bereits auch in der direkt daran anstossenden Parzelle 2402 gilt.

Damit zudem die Ausscheidung der neuen Uferschutzzone der Parzelle 1812 sinnvoll fortgeführt werden kann, wird sie auch in den Parzellen 3227 und 2402 in der gleichen Breite festgesetzt.

Die BPK kann diese geplanten Mutationen nachvollziehen und hat keine Einwände.

### 3.3 Gesamtwürdigung

Die Kommissionsmitglieder äussern sich grossmehrheitlich positiv zu der geplanten Überbauung Quartierplan Cheddite II, insbesondere unter Einbezug der durch die BPK eingebrachten Zusatzanträge und die zusätzlich im Planungsbericht addierten Textpassagen. Ein Kommissionsmitglied erachtet die Lage nahe der Autobahn sowie die aus seiner Sicht schlechte, mit der Nachbargemeinde nicht koordinierte Verkehrserschliessung als problematisch. Mit dem Quartierplan wird eine alte Industriebrache von Liestal einer sinnvollen Verwendung zugeführt. Das Konzept der Projektverfasser, das Umfeld der naturnahen Umgebung aufzunehmen und mit einer attraktiven Aussenraumgestaltung zusätzlich zu verstärken gefällt und erscheint speziell für Familien attraktiv (zudem gleich nebenan im QP Grammet ein Kindergarten entstehen soll). Auch die geplanten Gemeinschaftsanlagen und der Einbezug der neuen Uferschutzzone der Ergolz wie auch des renaturierten Windentalbächlis verstärken den positiven Eindruck des Projekts. Die sonnige Lage und die unmittelbarer Nähe der Sportanlagen von Liestal sind weitere Vorteile. Konsequenterweise wird an der A22 eine Lärmschutzwand mitprojektiert. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Aussenräume auch nutzbar werden, indem die Beeinträchtigung durch Lärm deutlich verringert wird. Mit dem eingeforderten Mobilitätskonzept wird der Nachhaltigkeitsanspruch des Projekts abgerundet. Es erscheint der Kommission aber auch wichtig, dass das Angebot des ÖV's dem durch die QP's Cheddite und QP Grammet steigenden Bedarf zeitnah angepasst wird (zusätzliche Bushaltestelle und ggf. Fahrplanverdichtung).

## 4. Anträge der BPK

4.1 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, die Quartierplanvorschriften wie folgt anzupassen:

### **§6 Abs. 3** (Ergänzung mit folgendem Satz)

*Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.*

### **§ 9 Abs. 4** (neu)

*Mit dem Parkplatznachweis ist ein Mobilitätskonzept (z.B. Car-Sharing / E-Bikes) einzureichen. (in Kommentarspalte: Mobilitätskonzept)*

**§ 11 Abs. 1** (wird vollständig ersetzt mit folgender Formulierung:)

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

- a) *Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung).*
- b) *Prioritäten für die Energieversorgung:*
  - 1. *Einsatz erneuerbarer Energien*
  - 2. *Anschluss ans Fernwärmenetz*
  - 3. *Anschluss ans Gasnetz*

*Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen. Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.*

4.2 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6:0 Stimmen bei einer Enthaltung, die Quartierplanvorschriften Cheddite II, bestehend aus:

- QP Cheddite II, Quartierplanreglement vom 06.09.2016
- QP Cheddite II, (Teilgebiet Stadt Liestal), Situation und Schnitte 1:500 vom 06.09.2016

zu beschliessen.

4.3 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6:0 Stimmen bei einer Enthaltung,

- die Mutation Zonenplan Siedlung, Liestal (Parz. Nr. 2402 und 3227), Stand vom 06.09.2016

zu beschliessen.