



Stadt Liestal

Einwohnerrat

BPK Bau- und Planungskommission

2020-13a

Quartierplanung Osboplatz – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Die Vorlage «Quartierplanung Osboplatz»

Wird am 25. November 2020, einstimmig zur Vorberatung an die BPK überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelt die Vorlage sehr intensiv, an insgesamt 5 Sitzungen, vom Dezember 2020 bis Juni 2021. An zwei Sitzungen waren die beiden Eigentümer anwesend.

3. Beratung der BPK

Der Quartierplan ist ein weiterer wichtiger Baustein im Rahmen des Masterplans Zentrum Nord. Es handelt sich hier um eine Quartierplanung, die in Bezug auf das Bauprojekt noch nicht fertig ausformuliert ist und vieles offen lässt. So wird beispielweise nicht festgelegt, ob und wieviel des QP für Wohn- oder Gewerbenutzungen vorgesehen werden soll.

Der Quartierplan baut auf dem auf, was in der Umgebung bereits beschlossen bzw. gebaut wird. Der alte Teil der OSBO Schuhfabrik wird stehen gelassen.

Vor rund sieben Jahren haben die jetzigen Eigentümer das Areal der Schuhfabrik gekauft. Es handelt sich dabei um ein Areal mit Quartierplanpflicht. Der Masterplan Zentrum Nord hat entsprechende Auflagen für die Ausgestaltung der Quartierpläne gemacht.

Es soll auf dem OSBO Areal einen Ort des Arbeitens geben, eventuell auch mit untergeordnetem Wohnen. Sie haben das Ziel weitere Arbeitsplätze zu schaffen in Liestal.

Die Eigentümer haben schon Gespräche mit diversen interessierten und interessanten Nutzern geführt. Diese lassen sich aber nur mit einem bewilligten Quartierplan konkretisieren. Was dann genau realisiert wird, hängt aber sehr stark von der dazumaligen Marktsituation ab. Bevor sie bauen, müssen Sie die richtigen Nutzer haben.

Grundsätzlich möchten sie Firmen anziehen, die wenig Parkplätze brauchen. Die Nähe zum Bahnhof und die gute Erschliessung sind eine wichtige Qualität des Areals. Dieser Trumpf soll ausgespielt werden und genutzt werden.

Grundsätzlich ist dieser Ort für Wohnen geeignet, aber auch für Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen. Deshalb ist aus Fachsicht beides möglich und es ist aus Fachsicht auch legitim, dass der QP-Verfasser die definitive Nutzung offenlässt. Mit dem Ziel der Verfasser, diese Flexibilität zu haben, wurde der Quartierplan t ausgearbeitet.

Es wird auch betont, dass der vorliegende Quartierplan das Resultat eines langen Planungsprozesses war, in dem intensiv verhandelt und nach Lösungen gesucht wurde.

Im Rahmen des Quartierplanvertrags wurde lange und intensiv über Landabtretungen und Wegrechte etc. verhandelt. Der Stadtrat hat dem ausgehandelten Quartierplanvertrag zugestimmt

Die Diskussion in der Kommission dreht sich vor allem um die Anzahl der Parkplätze. Gemäss Reglementsentwurf könnte ein zweigeschossige Einstellhalle gebaut werden, die dann bis ins Grundwasser reicht. Am Umgang mit den Parkplätzen zeigt sich eine gewisse Unverbindlichkeit des Quartierplans.

Das Gesetz schreibt vor, Massnahmen zu treffen um den Motorfahrzeugverkehr zu vermindern. Mit einer Begrenzung der Parkplätze oder sogar der Verpflichtung zu autofreiem Wohnen im QP OSBO könnte der Einwohnerrat entsprechende Massnahmen vorsehen.

Im Punkt 8 im Reglement ist die Parkplatzberechnung dargelegt: Sie muss die minimale Anzahl der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren die kantonalen Vorschriften erfüllen. Die minimale Anzahl ist abhängig von der dann zumal gewählten Nutzung. Im Reglement werden keine Reduktionsfaktoren erwähnt. Es können auch mehr Parkplätze als das gesetzlich geforderte Minimum gebaut werden. Ebenso die muss die Beeinträchtigung des Grundwasserstroms den gesetzlichen Vorschriften entsprechen

Für einige Mitglieder der Kommission ist dieser QP zu offen formuliert. Man kann die Interessen der Verfasser nachvollziehen. Weil sie aber mit einem QP eine höhere Nutzung bekommen als nach dem Bau- und Zonenplan, möchte man mit Blick auf die Stadtentwicklung konkret wissen, wie der QP in den groben Zügen genutzt werden wird. Dies spielt insbesondere auch dann eine Rolle, falls das Areal vor der Realisierung des QP verkauft werden sollte. Es geht dabei nicht um kleine Details und den letzten Quadratmeter.

Die Verbindlichkeit im Reglement wichtig.

4. Anträge zum QP-Reglement

Die BPK stellt folgende Änderungsanträge zum QP-Reglement:

Artikel 5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Ziffer 6: Klein und Anbauten:

Antrag

Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen auf der gesamten «Freifläche privat» gemäss Plan 2 möglich. Die Klein- und Anbauten dürfen insgesamt max. 50m² Grundfläche umfassen. Velounterstände sind davon ausgenommen.

Die Ergänzung wird mit 6 Ja gegen 1 Nein Stimme angenommen

Artikel 6. Art und Mass der Nutzung

Ziffer 1:

Antrag

In den Baubereichen für Hauptbauten sind in C1 und C2 Wohn- und Büronutzungen zulässig, im Kopfbau des Baubereiches C1 zudem auch Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe). Im Baubereich für Nebenbauten sind Büro-, Dienstleistungs-, und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe) zulässig. Das geschützte Gebäude gemäss Plan Nr. 1 kann sowohl für Wohnen als auch Gewerbe genutzt werden.

Mindestens 60% der Bruttogeschossfläche (BGF) sind für Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs oder Gewerbenutzungen vorzusehen. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig.

Die Ergänzung wird mit 6 Ja gegen 1 Nein Stimme angenommen

Artikel 7. Gestaltung und Nutzung des Aussenraums:

Ziffer 7:

Antrag

Bei Neubauten sind auf mindestens 30% der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren.

Die Ergänzung wird mit 6 Ja gegen 1 Nein Stimme angenommen

Artikel 8. Erschliessung und Parkierung

Ziffer 2:

Antrag 1 zu Ziff. 2:

«Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos / Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. Die maximalen Reduktionsfaktoren sind auszuschöpfen.»

Die BPK stimmt diesem Antrag mit 6 Ja 1 Nein zu

Antrag 2 zu Ziff. 2:

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung. Wenn die Reduktionsfaktoren angewendet werden, müssen mehr Veloabstellplätze gebaut werden. Es intensiv diskutiert, ob diese oberirdisch und gedeckt erstellt werden und wie dies im Reglement festzuhalten ist. Es wird vorgeschlagen, eine Prozentzahl festzulegen.

Ergänzung zu den Veloabstellplätzen

«Mindestens 50% der für die Wohnnutzung notwendigen Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen.»

Die BPK stimmt dem Antrag einstimmig zu

Ziffer 4:

Es wird noch über den Antrag zu Absatz 8, Ziffer 4 (Änderung Anzahl Untergeschosse Einstellhalle) abgestimmt:

«Die unterirdische Einstellhalle darf maximal mit einem Untergeschoss erstellt werden.»

Die BPK stimmt dem Antrag mit 4 Ja und 3 Nein zu

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6:1 Stimmen

- 5. Antrag zum QP inkl. QP-Reglement und Pläne 1-3

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6 Ja zu 1 Nein, dem QP bestehend aus dem Quartierplanreglement inklusive Änderungen gemäss Ziff. 4, dem Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1:500 vom 06.03.2020, dem Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1:500 vom 06.03.20 und dem Plan Nr. 3 Schnitte 1:500 vom 15.04.2019 zuzustimmen mit 6 Ja zu 1 Nein zu.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, 6. August 2021