



Stadt Liestal

Einwohnerrat

BPK Bau- und Planungskommission

2020-13b

Quartierplanung Osboplatz – Zweiter 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. Die Eigentümer haben das Ziel, in Liestal weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Eigentümer haben schon Gespräche mit diversen interessierten und interessanten Nutzern geführt. Nach Ansicht der Eigentümer lassen sich diese aber nur mit einem bewilligten Quartierplan konkretisieren. Was dann genau realisiert wird, hänge sehr stark von der dazumaligen Marktsituation ab. Sie vertreten den Standpunkt, dass sie zuerst die richtigen Nutzer finden, bevor sie bauen können. Grundsätzlich möchten die Eigentümer Firmen anziehen, die wenig Parkplätze brauchen. Die Nähe zum Bahnhof und die gute Erschliessung seien eine wichtige Qualität des Areals. Dieser Trumpf solle ausgespielt 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 dieser Quartierplan 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 schlussendlich zugestimmt

Die Diskussion in der Kommission dreht sich vor allem um die Anzahl der Parkplätze. Gemäss Reglements Entwurf könnte eine zweigeschossige Einstellhalle gebaut werden, die dann bis ins Grundwasser reicht. Im 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 des Reglements ist die Parkplatzberechnung dargelegt: So muss die minimale Anzahl der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren die kantonalen Vorschriften erfüllen. Die minimale Anzahl ist abhängig von der dannzumal gewählten Nutzung. Im Reglement werden keine Reduktionsfaktoren erwähnt. Es können auch mehr Parkplätze als das gesetzlich geforderte Minimum gebaut werden. Ebenso 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 soll. 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. Eine klare Verbindlichkeit im Reglement ist wichtig.

4. Anträge zum QP-Reglement

Die BPK stellt folgende Änderungsanträge zum QP-Reglement:

Artikel 5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Gemäss dem Richtwert für Wohnen gemäss Bundesamt für Strassen ASTRA, Veloparkierung Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb für die Nutzung Wohnen, ist mindestens 1 überdachter, oberirdischer Veloabstellplatz pro Zimmer erforderlich. Für alle weiteren Nutzungen gelten ebenfalls die Richtwerte aus dem Handbuch des ASTRA.

Begründung: wenn man 1.2 m² Parkraum pro Velo rechnet, würden die 50m² allerhöchstens für rund 40 Velos reichen. Im vorliegenden Quartierplan wird mit 35

Wohnungen und ca. 80 Personen gerechnet. Hinzu kämen auch noch Velos der zusätzlichen Nutzungen zum Wohnen. Die 50m² sind daher zu gering bemessen. In der Diskussion stellt sich die Frage, wie gross die Fläche für die Klein- und Anbauten sein darf, wenn sie um die gedeckten Veloabstellplätze erweitert werden soll. Die Festlegung einer Obergrenze in der Fläche ist sinnvoll.

Die Diskussion zur Bestimmung der Anzahl gedeckter oberirdischer Veloparkplätze erfolgt später mit dem Kapitel 8: Erschliessung und Parkierung.

Ausgangspunkt war die Forderung, dass mindestens 50% der erforderlichen Veloparkplätze für die Wohnnutzung oberirdisch und gedeckt erstellt werden sollen. Hier gibt es einen Widerspruch zur möglichen Fläche der Klein- und Anbauten. Nach längerer Diskussion über die Anzahl und die Reglementierung der oberirdischen Veloabstellplätze wird über den folgenden Antrag abgestimmt.

Antrag: 1

Ziffer 6: Klein und Anbauten:

Unbewohnte Klein- und Anbauten wie **Velounterstände, streichen** 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.

Ergänzung: Velounterstände sind davon ausgenommen.

Die Ergänzung wird mit 6 Ja gegen 1 Nein Stimme angenommen

Artikel 6. Art und Mass der Nutzung

In den Baubereichen für Hauptbauten sind in C1 und C2 Wohn- und Büronutzungen zulässig. Im Kopfbau des Baubereiches C1 sind zudem auch Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe) zulässig. 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 sind für Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs oder Gewerbenutzungen vorzusehen.

Es wird argumentiert, dass der Anteil der Gewerbenutzung festzuschreiben ist, auch im Blick auf einen möglichen Verkauf des QP's. Es handelt sich hierbei um eine Präzisierung des bestehenden Quartierplans. Anlässlich der Anhörung bei der BPK wurde den Grundbesitzern diese Präzisierung auch schon vorgeschlagen.

Antrag: 2

Ziffer 1:

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.

Ergänzung: 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

Bei Neubauten sind auf mindestens 30% der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren. Dies entspricht auch den Vorgaben von der Stiftung Natur & Wirtschaft. Die von der Kommission vorgeschlagenen 30% sind immer noch sehr moderat, wenn man berücksichtigt, dass Dächer und Fassaden dazu gezählt werden können. Liestal hat wenig öffentliche Flächen, die naturnah begrünt werden können. Daher müssen auch Privatareale naturnaher gestaltet werden, um die nötige Biodiversitätsförderung und Lebensqualität im Siedlungsraum zu erreichen.

Antrag: 3

Ziffer 7:

Bei Neubauten sind auf mindestens ~~10%, streichen~~, **Änderung: 30%** der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren.

Die Ergänzung wird mit 6 Ja gegen 1 Nein Stimme angenommen

Artikel 8. Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten maximal herabgesetzt. Die Abstellplätze für Besucher dürfen dabei nicht reduziert werden.

Die unterirdische Einstellhalle mit maximal mit zwei Untergeschossen ist sehr umstritten. Es gibt Gründe, die gegen ein 2. Untergeschoss sprechen wie Grundwasserproblematik, energieintensiver Betonbau, nicht nachhaltige Mobilitätsförderung und ein 2.UG verteuert den Bau sowie damit auch die Mieten.

Andere Kommissionsmitglieder möchten diesen Entscheid dem Investor überlassen. Es wäre allenfalls auch eine andere Nutzung der Untergeschosse als nur für Parkierung möglich wie z.B. Kellerräume etc.

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

«Die unterirdische Einstellhalle darf maximal mit zwei, Streichen Änderung: einem Untergeschoss erstellt werden.»

Die BPK lehnt aber diesen Antrag mit 4 Nein und 3 Ja Stimmen ab.

Es wird rege diskutiert wie die Angestellten zur Arbeit oder mögliche Kunden zum Gebäude kommen. Es braucht genügend Parkplätze, sonst werden sie in der Umgebung gesucht. Es sind nicht alle sicher, dass sich das mit attraktiven Veloabstellplätzen steuern lässt. Es kommt dann darauf an, wo die Angestellten und

Kunden wohnen. Mit dem Parkplatzangebot werden gewisse Mobilitätsformen attraktiver oder weniger attraktiv.

Es wird auch auf den Passus im Reglement hingewiesen, dass Parkplätze, welche den Eigenbedarf übersteigen, extern vermietet werden können.

Es wird die Frage gestellt, ob wir mehr Lebensqualität im Zentrum wollen? Wenn wir das wollen, dann müssen wir die Parkplätze mit einer Maximalzahl begrenzen. Zur Lebensqualität gehört aber auch ein gesundes Gewerbe. Sollen aus dieser Betrachtungsweise die Parkplätze reduziert werden? Bei flexiblen Arbeitszeiten sind die Parkplätze ein wichtiger Teil der Lebensqualität. Das sollte man nicht vorschreiben und einschränken. Das soll den Investoren überlassen werden und nicht eingeschränkt werden.

Es wird auch auf die Konsequenzen des Beschlusses zur den 60% Gewerbenutzung hingewiesen. Je nachdem, welches Gewerbe kommt, hat dies gemäss derzeit gültiger kantonaler Parkplatzverordnung einen Einfluss auf die minimale Anzahl der Parkplätze. Wenn diese nicht realisiert werden können, könnte auch die Nutzung nicht realisiert werden.

Antrag 4, zu Ziff. 2:

Ziffer 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.

Ergänzung: Die maximalen Reduktionsfaktoren sind auszuschöpfen.»

Die BPK stimmt diesem Antrag mit 6 Ja 1 Nein zu.

Antrag 5, zu Ziff. 2:

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

Ergänzung zu den Veloabstellplätzen

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

Die BPK stimmt diesem Antrag einstimmig zu.

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.