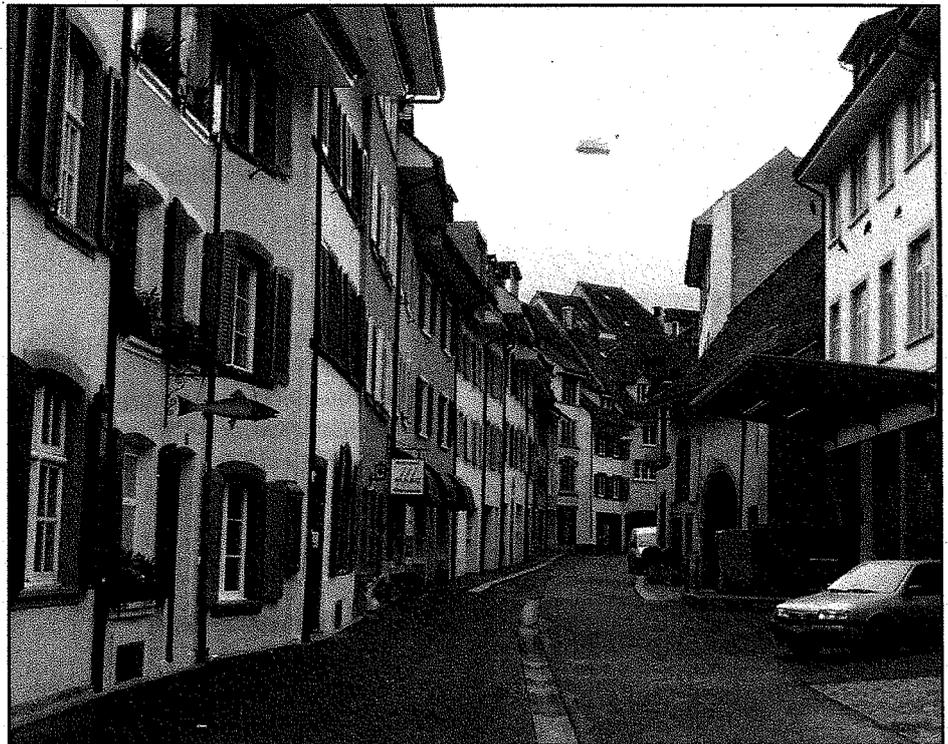


Stadtanalyse Liestal

März 2010



Erstellt im Auftrag von:

Stadtbauamt Liestal
Heinz Plattner
Leiter Planung
Rathausstrasse 36
4410 Liestal
061 927 52 80
heinz.plattner@liestal.bl.ch



Netzwerk Altstadt
Hohengasse 17
3402 Burgdorf
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch
tel 034 - 423 43 20
fax 034 - 423 25 31

Autoren:
Urs Brülisauer
Paul Dominik Hasler

Burgdorf, März 2010

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskernes Liestal dienen. Sie beleuchtet die Dynamik, die sich aus den Folgen des Strukturwandels ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder.

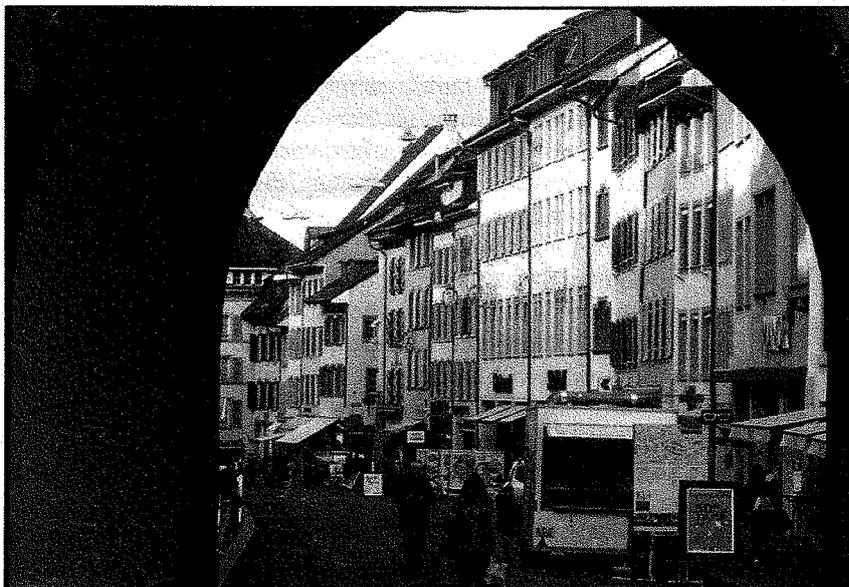
Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation des Ortskernes bieten.

Die Stadtanalyse bietet vier Betrachtungswinkel:

- Wohnnutzung
- Ladennutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Kontext Gemeinde & Region

Strukturwandel

Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und andere Lebensweisen. Folge ist ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit den Folgen nötig macht. Zentrale Forderung ist das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich und das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.



Wir haben uns daran gewöhnt, dass unsere Altstädte Ladenpassagen sind. Das war nicht immer so. Den "Laden" gibt es erst seit gut 100 Jahren. Davor waren die Erdgeschosse mehrheitlich Werkstätten und Ställe.

Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf eine Stadt bzw. Ortschaft und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf unsere Problematik (siehe Literatur):

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genuselement aufweisen, um Kunden anzulocken.

Sihl-City Zürich oder Westside Bern weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird ersetzt.



- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, geht der Trend hin zum Gesamtanbieter.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche Strukturen noch deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs- Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.

Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Altstadt.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren (©Netzwerk Altstadt):

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfeldler	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Wettbewerb mit Standorten in der Peripherie

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen.

Liestal

Ein erster Blick in die Stadt zeigt, dass Liestal in einer abwartenden Kleinstädtigkeit verharrt. Die rasante bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Region hat kaum Spuren in der Altstadt hinterlassen, weder bei der Nutzung noch baulich. Das beschauliche Altstadtleben dominiert, gepaart mit einer gewissen Provinzialität. Die Altstadt hat sich weder als schmuckes Kleinstädtidyll noch als geschäftiger Ortskern positioniert. Von

Liestal verändert sich rasant. Aus dem idyllischen Städtchen an der Ergolz ist ein Siedlungsteppich geworden, verbunden durch eine Schnellstrasse. Welche Rolle spielt der historische Kern in dieser Umgebung?



beidem ist etwas vorhanden, was in der Summe nicht befriedigt. Man hat nicht das Gefühl, in einer stolzen Altstadt zu sein. Vieles wirkt zufällig und dem alltäglichen Nutzungsanspruch untergeordnet. Die etwas hilflose Situation beim Autoverkehr erinnert an Lösungen der 70er Jahre.

Der Eindruck des Unbefriedigenden kontrastiert sich mit den Möglichkeiten, die dieser Altstadt offenstehen:

- Die Altstadt ist baulich intakt und wirkt positiv geschlossen. Ihre landschaftliche Einbettung ist ideal.
- Die Nähe von Altstadt und Bahnhof ist in der Schweiz selten anzutreffen und bietet grosse Möglichkeiten.
- Die Altstadt als Kern eines dynamischen Siedlungsgebietes und Wirtschaftsraumes hat grosse Möglichkeiten, Zentrumsfunktionen wahrzunehmen.
- Das zunehmend städtische orientierte Umfeld passt zur Altstadt als Wohn- und Aufenthaltsraum.

Region

Liestal lebt in einem auffallenden Kontrast: Hier die historisch geprägte Altstadt mit ihrer Identität und Ordnung, draussen eine zunehmend gesichtslose Siedlungsmasse, die den Talboden zudeckt und sich Richtung Basel verstädtert. Der Kontrast nimmt zu, je weniger Liestal Teil dieser Entwicklung ist oder sie mitsteuert. Umso grösser sind die Einflussfaktoren von aussen:

- Das Tal der Ergolz entwickelt sich mehr und mehr in Rich-

tung einer Bandstadt. Gewerbe und Siedlungsgebiete gehen ineinander über.

- Dezentrale Wohn- und Gewerbelagen ergeben ein stetig wachsendes Verkehrsaufkommen vor allem beim motorisierten Individualverkehr. Die dazu nötigen Strasseninfrastrukturen stellen die bisherigen Zentrumsausrichtung in Frage und geben neuen Zentrumsbildungen Vorteile.
- Basel als Ballungszentrum wirkt als Konjunkturmotor mit Ausstrahlung bis nach Liestal. Suburbane Strukturen prägen den Entwicklungsdruck. Liestal wird von aussen her verändert.

In dieser Dynamik bieten sich für Liestal Chancen aber auch Gefahren. Das ehemalige Kleinstadtkonzept reicht nicht mehr aus, um die weitere Entwicklung zu bestimmen. Der Strukturwandel bietet eine zusätzliche Herausforderung, die Situation der Stadt zu betrachten.

Wohnnutzung

Das Wohnen in der Altstadt Liestals besitzt eine untergeordnete Bedeutung. Die für das Wohnen genutzten Nutzflächen in der Altstadt liegen gemäss Anhang 6 Parkraumplanung Zentrum bei lediglich 37%. Das scheint mehrere Gründe zu haben:

- Laden- und Büronutzungen haben bisher bessere Renditen abgeworfen als das Wohnen.
- Die bisher eher ländlich geprägte Bevölkerung war dem Wohnen im Grünen mehr zugetan. Wohnen in der Altstadt war bisher nicht "chic".
- Es gab reichlich Bauland.
- Die Stadt selber hat das Wohnen nicht sonderlich unterstützt. Im Fokus stand immer die Altstadt als Geschäftszentrum.
- Die Kantonsverwaltung hält grössere Flächen in der Altstadt belegt.

Diese eher geringe Bedeutung des Wohnens ist nicht weiter schlimm, solange die Rendite der Liegenschaften anderweitig gehalten werden kann und die Altstadt über ihre Zentrumsfunktionen lebendig bleibt. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung könnte sich dies aber ändern:

- Die Ladennutzungen gehen zurück, Flächen werden frei, die Mieterträge auf den Erdgeschossen fallen (vgl. Filmbeitrag TeleBasel vom 16.12.2009).
- Die grossen Akteure (Coop, Manor, Migros) investieren nicht mehr in der Altstadt.
- Grosse Konversionen (Schild Areal) haben Flächen für Büro und Gewerbenutzungen freigespielt, die verkehrstechnisch attraktiv gelegen sind.
- Der Kanton prüft, seine Büros aus der Altstadt heraus zu ziehen.

Man muss davon ausgehen, dass in den nächsten Jahren ein Rückgang der Mietnachfrage bei den Laden- und Dienstleistungsflächen stattfindet. Die Wohnnutzung könnte daher eine neue Attraktivität für die Altstadt erhalten:

- Eine erstarkte Wohnnutzung stabilisiert die Ertragslage bei

den Liegenschaften und hilft, die wirtschaftlichen Folgen des Strukturwandels, wie er sich abzeichnet, zu kompensieren.

- Das Wohnen ist schon heute in den Nebengassen die entscheidende Nutzung und kann aufgewertet werden.
- Gute Wohnangebote in der Altstadt ziehen aktive Senioren und urban orientierte Personen an, die wiederum für das lokale Geschäftsleben wichtig sind.
- Wohnnutzungen sind gegenüber Büronutzungen vielfältiger belebend für die Altstadt.

Empfehlungen Wohnnutzung

Die Konversion von Flächen in Richtung Wohnen gelingt von alleine, wenn die Ertragsverhältnisse dies vorgeben. Es besteht aber die Gefahr, dass es zu langen Leerständen kommt, bevor die Vermieter auf den geänderten Markt reagieren. Die Stadt tut gut daran, hier vorzubeugen:

- Die Kommunikation über den Wandel der Altstadt ist wichtig und hilft, ein Gefühl des Scheiterns und Versagens zu vermeiden. Der Strukturwandel ist kein lokales Phänomen.

Schon heute ist die Liestaler Altstadt zu einem guten Teil Wohnstadt. Die Wohnnachfrage ist ausreichend, um die Substanz zu erhalten. Umgekehrt täte etwas mehr "Chic" dem Liestaler Altstadtwohnen gut.



- Liegenschaftseigentümer sollten beraten werden bei der zukünftigen Ausrichtung ihrer Liegenschaft. Das Werkzeug "Haus-Analyse" bietet dazu ein standardisiertes Modell, das eine erste Entscheidungsbasis liefert und eine gewisse Qualität garantiert.

Um die Stadt langfristig als Wohnort attraktiver zu machen, empfiehlt es sich grundsätzliche Betrachtungen anzustellen:

- Die Kombination von Parkplätzen und Altstadtleben ist nicht nur in Liestal unglücklich. Eine hohe Aussenraumqualität lässt sich erst erreichen, wenn die Platzansprüche des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.
- Die Häuser zwischen Kanonengasse und Büchelstrasse weisen von der Lage und der Baustruktur ein hervorragendes Wohnpotenzial auf. Dieses kann heute schlecht

genutzt werden aufgrund die Verkehrsbelastung auf der Büchelstrasse. Aus Sicht einer langfristigen Entwicklung sollte die Büchelstrasse verkehrsfrei gemacht werden und Teil des Aussenraumes dieser Wohnlage werden. Die Er-



Die Kombination mit Aussenflächen macht das Wohnen in der Altstadt attraktiv. Die Büchelstrasse bietet hier das beste Potenzial. Eine Aufwertung dieses Bereiches würde einiges an Impulsen freisetzen.

schliessung des Parkhauses bzw. des neuen Manor-Gebäudes kann auch über die Kantinenstrasse erfolgen.

- An besagter Lage lassen sich auch moderne architektonische Elemente in die Baukörper integrieren, was hochwertige Wohnsituationen und ein paar Akzente in der Altbauzenerie ergibt.
- Im Teilzonenreglement Zentrum (Inkraftsetzung Reglement Januar 2002, Verordnung April 2006) werden planerische Absichten beschrieben, Nutzungen definiert und Vorgehensweisen erklärt (z.B. für das Baugenehmigungsverfahren in der Altstadt). Das Regelwerk scheint tauglich zu sein für die anstehende Entwicklung in der Altstadt. Es sind zum Beispiel die rechtlichen Grundlagen gelegt, um einen Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und Gastronomie zu verhindern oder zu lösen. Im § 2 des Reglements wird ein Programm für die Entwicklung der Qualität des Stadtbildes beschrieben. Würde dieses Programm unverwässert umgesetzt, wäre schon einiges gewonnen für die Zukunft des Stedtl. Da die Bedeutung und der Nutzungsanteil des Wohnens in der Altstadt zunehmen wird, sollte auf den Zwang zur Mischnutzung und auf das Verbot von Wohnungen im Erdgeschoss verzichtet werden.

Ladennutzung

Die Ladennutzung in der Altstadt ist rückläufig. Geschäftsschliessungen und ausbleibende Investitionen zeigen, dass das Geschäftszentrum an Bedeutung verliert. Die Situation ist noch nicht dramatisch, der Trend aber ist gesetzt. Mit dem Auszug von Manor und Coop werden wichtige Ankermieter fehlen, was der ganzen Detailhandelsituation nochmals zusetzen wird.

Die Entwicklung entspricht dem üblichen Vorgang in der Schweiz, mit dem Unterschied, dass in oder um Liestal noch keines der Supercenter entstanden ist, das die Zentrumsfunktion

Das Auto in der Altstadt ist ein zweiseitiges Ding. In Liestal scheinen die Nachteile zu überwiegen: Die Altstadt als attraktiver Aussenraum kommt nicht in Schwung.



des historischen Kerns imitieren und übernehmen würde. Das Angebot an Detailhandel in und um Liestal scheint noch wenig definiert und eine Intervention zugunsten des historischen Zentrums könnte durchaus Sinn machen.

Vor diesem Hintergrund muss der Vorschlag von Dr. Martin Geiger in seiner Altstadt-Studie gelesen werden (siehe Literatur). Sein Ansatz, massiv in den Detailhandel rund um die Altstadt zu investieren, ist folgerichtig und denkbar. Es stellen sich allerdings grundsätzliche Fragen betreffend der Rolle der Altstadt und des Ortskerns.

Empfehlungen Ladennutzung

Der Abstieg des Detailhandels in der Altstadt Liestal hat auch mit der wenig klaren Ausrichtung der Altstadt zu tun. Weder ist sie dynamische Shoppingzone, noch idyllisches Schatzkästlein oder chicer Wohnort. Indem man es allen recht machen wollte, lässt die Innenstadt einiges an Profil und Charme vermissen. Man erkennt das gut am Verkehrskonzept. Zufahrt und Parkplätze sind zwar vordergründig nützlich für die Geschäfte, unter dem Strich verhindern sie aber den Aufbau einer stimmigen Innenstadatmosphäre.

Läden konzentrieren

- In einem ersten Schritt sollte festgelegt werden, wo in der Altstadt die Ladennutzung gefördert und konzentriert

werden soll. Um eine Konzentration wird man mittelfristig nicht herum kommen. Im Gegenzug wird man Gassen für das Wohnen freispielen können und dort den Wohnwert steigern. Diese zweigleisige Strategie muss so oder so angegangen werden.

- Für die frei werdenden Flächen von Manor und Coop in der Altstadt sollte die Stadt frühzeitig das Gespräch mit den Eigentümern suchen und eine klare Vorstellung entwickeln, was dort geschehen soll. Die Bauvorhaben dieser beiden Unternehmen bieten einen guten Anlass, hier zu schnellen Resultaten zu kommen. Ziel müssen hochwertige publikumsorientierte Nutzungen in der Altstadt sein. Denkbar wäre auch eine attraktive Schalterzone der Kantonsverwaltung.
- Mit den Investitionen von grossen Playern wird sich das Muster der Läden in der Altstadt verändern. Mit einer Geschäftsstrategie muss der neue Ladenmix vorausgedacht werden und mit geeigneten Marketingmassnahmen umgesetzt werden. Die Veränderungen müssen kommuniziert werden und Zwischenstadien als solche begreifbar gemacht werden.

Manor

- Der Neubau Manor scheint uns am falschen Platz. Er ist auf der am wenigst belebten Seite der Altstadt und wird kaum fähig sein, etwas zur Altstadt beizutragen; im Gegenteil. Seine Schwerpunktsetzung interferiert mit den Anliegen des Wohnen in der Kanonengasse und Büchelstrasse.



Das Ziegelgut birgt ein erhebliches Potenzial für ein neues Shoppingparadies am Altstadtrand. Der Eingriff in die Gewichtsverteilungen innerhalb der Altstadt werden aber markant sein.

Ziegelgut

- Spannendere und bedeutendere Impulse werden von einer Umnutzung des Ziegelhof-Areals ausgehen. Hier stellen sich Fragen nach der Verhältnismässigkeit und der Verkehrsanbindung. Dass es seitens Investoren ein Interesse an diesem Areal als Einkaufszentrum gibt, ist an sich positiv zu werten und sollte genutzt werden.
- Bei einer Umgestaltung des Ziegelgut-Areals sollten die historischen Brauerei-Strukturen gründlich hinterfragt werden, um nicht einem Erbe zu huldigen, das seinerseits eine Hypothek für sie Altstadt darstellt. Konkret sollte mit einer geringeren Bauhöhe die Altstadtsilhouette wieder

freigelegt werden und mit weniger massiven Baukörpern die Massstäbe der historischen Bauten respektiert werden. Ideal wäre eine Bebauung mit einer Grünnutzung auf der gesamten Dachfläche, welche die Abgrenzung zur Altstadt wieder aufnimmt. Aufgrund der Höhenunterschiede sollte dies möglich sein. Die Meyer-Wiggli-Strasse könnte in diesem Zusammenhang aufgehoben werden.

Bahnhof

- Eine weitere interessante Frage stellt sich beim Bahnhof. Liestal ist über die Zugverbindungen extrem gut erschlossen und könnte sich mit gutem Grund vermehrt auf das Shopping mittels ÖV für die ganze Region stark machen. Das ersetzt die anderen Verkehrsträger nicht, aber es

Die Nähe zum Bahnhof bietet der Altstadt Liestal ein besonderes Potential, das aber nicht genutzt ist. Hier würde eine Intervention in mehrerer Hinsicht etwas bringen.



dämpft einen Trend, der letztlich nicht im Interesse der öffentlichen Hand liegt.

- Das Gebiet rund um den Bahnhof und die Druckerei bietet einen attraktiven Entwicklungskontext. Das Postgebäude ist ein stadtplanerischer Unfall und könnte korrigiert werden. Die Idee mit dem See (der schon einmal bestand) ist sehr gut, und würde diese Entwicklung begleiten. Liestal erhielte eine Shoppingzone für grossflächige Anbieter im Bereich Bahnhof und eine verkehrsfreie Anbindung an Altstadt und Stadtpark. Damit kann man sehr gut in Konkurrenz zu Basel treten, wo übrigens über 50% der Haushalte autofrei sind und das kleinstädtische Einkaufen schätzen dürften.

Gedanken zu Grossbauten im Altstadtkontext

- Auch wenn diese Gross-Interventionen möglich sind, stellt sich die Frage, wie weit die Altstadt für eine Art Wachstum erhalten soll, das eigentlich nicht altstadtkonform ist. Die Angst vor einer "toten" Altstadt darf nicht die einzige Treibfeder bei den Überlegungen sein, denn dazu ist sie ein zu stabiles und langfristiges Gebilde. Die Ladennutzungen zu verlieren, ist nicht der Untergang von Liestals Altstadt. Bauliche und verkehrstechnische Grosseingriffe sollten daher gut überlegt sein. Denn schon in 20 Jahren kann die Shoppingmentalität wieder anders sein.
- Vor allem die starke Ausrichtung auf den Individualverkehr wirft die Frage nach der Verhältnismässigkeit auf. Denkt

man Dr. Geigers Ansatz zu Ende, kommt man auf das Innenstadtkonzept der 70er, wonach die Altstadt umgeben ist von Parkhäusern und einer Erschliessungsstrasse. Bei einem dermassen autoorientierten Ansatz stellt sich bald die Frage, ob die grüne Wiese nicht das kleinere Übel für das zur Zeit grassierende Auto-Shopping darstellt.



Altstädte sind stimmungsvolle Einkaufsumgebungen für kleine und mittlere Läden. Die Kombination mit grossen Flächen am Altstadtrand ergänzt diese Ausrichtung.

Kontinuität

- Die bleibenden Qualitäten der Altstadt als Marktort dürfen nicht unterschätzt werden, auch wenn sie gerade nicht in Mode sind. Die Altstadtumgebung wird langfristig ihre Rolle als urbaner Kern wieder finden, wenn auch nicht im Bereich grossflächiger Läden, sondern als Plattform für Spezialitätengeschäfte, Händler, Handwerker, Skurrilitäten oder Märkte. Aus einer Panik heraus die Altstadt umzustecken, um das Auto-Shopping zu ermöglichen, scheint uns zu einseitig und zu kurzfristig gedacht.
- Wir empfehlen, die Entwicklung am Altstadtrand auf das Ziegelhofareal und die Seite Bahnhof zu konzentrieren, im Gegenzug dazu aber die Büchelstrasse als Grünraum freizuspielen.
- Dem Türmliplatz kommt eine etwas ambivalente Rolle zu. Zum einen ist er heute gut gelegen, zum anderen sind seine Potenziale beschränkt und daher mittelfristig wohl untergeordnet. Relativ wesentlich könnte seine kurzfristige Attraktivierung sein, die mit einem Zeitvorteil gegenüber den anderen Standorten arbeiten kann.

Öffentlicher Raum

Die Altstadt Liestal glänzt mit einem Angebot an stimmigen und abwechslungsreichen Aussenräumen. Die hohe Qualität der öffentlichen Räume in der Altstadt ist aber nur zum Teil erkennbar:

- Die räumlich geschlossenen Rathausstrasse, der Fischmarkt und die Mühlegasse mit ihrer Geschlossenheit und den gebogenen Häuserzeilen: Hier ist die Wahrnehmbarkeit der hohen Raumqualität durch die herum stehenden Autos stark beeinträchtigt.
- Der intime Kirchplatz, der aus einem Schutzbedürfnis des Heiligtums der Stadt hervorgegangen sein könnte.
- Der lichte Zeughausplatz mit dem wunderschönen Brunnen, der leider aus der Achse des Zeughauses verschoben werden soll und damit seinen repräsentativen Ehrenplatz verlieren wird.
- Die schmucke Kanonengasse die vielen spannenden Quergassen.

Die Vielfalt dieser abwechslungsreichen, wunderbaren Räume ist eines der ungenutzten Kapitale der Altstadt von Liestal, das erfolgreich vermarktet werden könnte zum Flanieren, Verweilen und Einkaufen.

Grundsätzlich ist der Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen des Öffentlichen Raumes gering. Heikel wird es,

Wo die Geschäftsnutzung in den Hintergrund tritt, brauchen die Gassen eine Belebung durch das Wohnen. Spielregeln und Partnerschaften zwischen Stadt und Privaten sind die Basis dazu. (Bild: Bregenz, A)



wenn neben dem Wohnen Restaurants oder Bars bis in die Nacht den Aussenraum belegen. Die schwindenden Läden könnten dazu verlocken, mehr Gastronomiebetriebe zuzulassen. Die Gesuche werden nicht ausbleiben. Im Teilzonenreglement sind die Grundlagen gelegt, unerwünschte Gastronomiebetriebe (mit Überzeitbewilligung) zu verhindern.

Empfehlungen öffentlicher Raum

- Der öffentliche Raum in der Altstadt Liestal soll gassen-spezifisch entwickelt werden. Ziel ist eine grössere Auf-

enthaltungsqualität, was Bewohnern und Besuchern zugute kommt. Dazu wird es nötig sein, die Parkplätze zu verlagern und den Verkehr in der Altstadt zu reduzieren.

- Beispiele für Gestaltungen von Ladenbereichen gibt es reichlich, aber auch im Bereich von Wohngassen ist einiges am Entstehen, wo es trotz fehlender Ladennutzungen einladend und romantisch aussieht (z.B. Regensberg ZH oder Oberstadt Bregenz). Ideal scheint ein gemeinsames Vorgehen zwischen Stadt und jeweiliger Anwohnerschaft über gassenweise Entwicklungsgemeinschaften. Ein mögliches Modell bietet der "Gassenclub" des Netzwerks Altstadt.



Hier könnte das neue Zentrum der Altstadt zu liegen kommen. Mit der Umnutzung des Brauereiareals werden sich die Kräfte in der Altstadt deutlich verschieben. Der Zeughausplatz würde zur Drehscheibe des Geschäftslebens.

Restauration

- Die Nutzung des öffentlichen Raumes einer Altstadt für die Aussenbestuhlung der Restaurants ist reizvoll und bereichernd, wenn eine gute Qualität gepflegt wird im Kulinarischen wie bei der Möblierung. Je mehr sich der Schwerpunkt auf den Bierdurchsatz verlegt, umso verzichtbarer ist diese Art der Belegung im Aussenraum. Dazu kommt, dass es Regeln braucht, welche Tageszeit wieviel Aktivität und Lärm erträgt. Im Fall von Liestal ist das Erarbeiten eines Aussenraumreglementes anzustreben, welches den einzelnen Gassen einen Nutzungsrahmen zuweist. Beispiele aus anderen Städten sind beim Netzwerk Altstadt verfügbar.
- Eine besondere Situation könnte sich für den Zeughausplatz ergeben, wenn die Erneuerung des Ziegelhofareals erfolgt. Der sehr gut besonnte Platz bietet eine ideale Möglichkeit zum Verweilen und wird als Verbindung zwischen alt und neu eine neue zentrale Rolle erhalten. Es wäre wichtig, schon vorgängig die Konsequenzen für das ganze Altstadtgefüge abzuschätzen.

Stadtkörper

- Mittels einer gesteuerten Entwicklung der Bautätigkeit könnte der Stadtkörper wieder vermehrt herausgehoben werden. Würde es gelingen, die Strassen entlang der früheren Stadtgräben (Büchelstrasse, Seestrasse) in Grünzonen zu verwandeln, wäre der Stadtkörper schon wesentlich besser erlebbar. Der Kombination von urbaner

Dichte und Grünzonen kommt dabei eine zentrale Bedeutung für das Wohnen aber auch das Einkaufen und Flanieren zu.

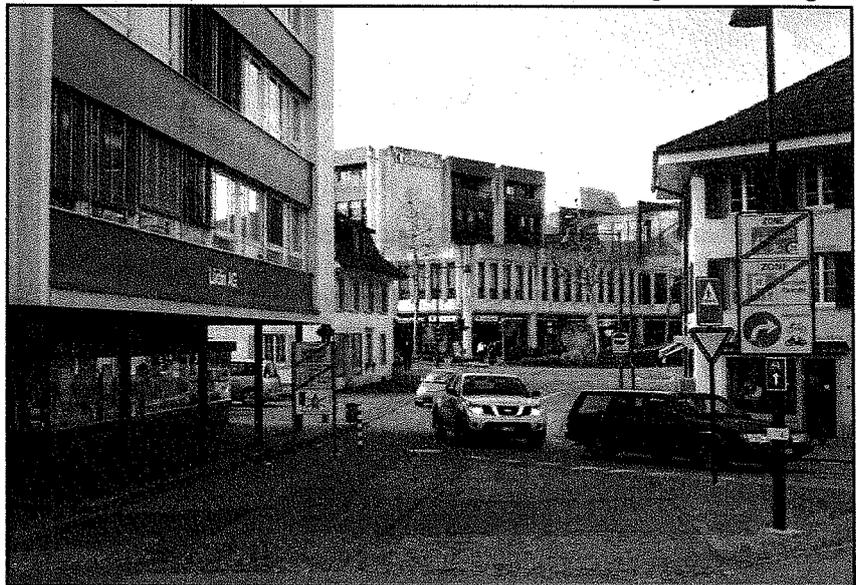
- Als langfristige städtebauliche Vision könnte man sich vorstellen, dass ein Grünbereich vom Spital bis zur Kaserne reicht. In dieser parkartigen Landschaft stehen Bauten wie das Spital, Verwaltungs- und Wohnbauten und natürlich der kompakte Altstadtkörper.

Kontext Gemeinde & Region

Die Überlegungen zur Altstadt sind beeinflusst vom Potential ihres Umfeldes. Dieses ist geprägt von einem anhaltenden Wachstum, was den Schluss nahe legt, dass die Altstadt Teil dieser Dynamik sein sollte. Im Moment macht sie diesen Trend nicht mit, was berechtigte Ängste weckt. Umgekehrt ist die Stabilität und Trägheit einer Altstadt eines ihrer Markenzeichen und Werte. Die Pflege dieses Kontrastes ist wichtig und muss mit Bedacht geführt werden.

Dass ausgerechnet Beispiele wie Bubendorf zu Nervosität in Liestal führen, sollte zu denken geben. Dieses eher an einen raumplanerischen Unfall erinnernde Gewerbegebiet mit Migros

Die Stadterweiterung in Richtung Rheinstrasse / Kantonalbank funktioniert nicht wirklich. Der Verkehr reduziert die Verweilqualität. Eine einladende Einkaufslandschaft hat sich nicht gebildet.



und Landi kann kein Massstab für Liestal sein. Umgekehrt tut Liestal gut daran, auf seine Zentrumsfunktion zu pochen und abgesetzte Einkaufslagen zu bekämpfen. Es sollte im Interesse des Kantons sein, nicht Strukturen zu fördern, die eine Autoabhängigkeit und einen forcierten Landverschleiss zur Folge haben. Nachdem Liestal erhebliche Raumreserven an bester zentrale Lage bietet, sollte der Schluss nahe liegen, dass hier die regionale Entwicklung von Hochfrequenzlagen bevorzugt wird.

Offensichtlich ist in der Region das Potenzial für ein grösseres Shoppingcenter gegeben. Dass Coop oder andere sich für einen Platz an der Innenstadt interessieren, bestätigt diese These. Liestal steht damit vor der Frage, ob es diese Nutzung haben will und welches der Preis dafür sein wird. Neben dem Baulichen ist vor allem der Verkehr ein Faktor, der betrachtet werden muss.

So reizvoll die gewünschte zusätzliche Erschliessung der Innenstadt über die H2 auch ist, so zweischneidig ist sie. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur des MIV hat immer eine Signalwirkung für ihr nachfolgende Entwicklungsprozesse, von denen man nur einen Teil steuern kann. Der Anschluss Gasstrasse ist



Isolierte Ansätze wie in Bubendorf bringen der Region vor allem mehr Kurzstreckenverkehr. Hier haben der Kanton und die Region ihre Hausaufgaben nicht gemacht.

daher ein Geschenk, das sich die Liestaler gut überlegen sollten. Sie wären nicht die ersten, die sich langfristig dem Druck einer einmal gebauten Strasse fügen müssen. Die Alternative dieser Pull-Strategie mittels neuer Strasseninfrastrukturen, um Geschäftsnutzungen anzuziehen, wäre eine Push-Strategie mittels klarer Regelungen, wo der Einkauf stattfinden darf und wo nicht. Wenn historische Städte gezwungen werden, sich über die MIV-Erschliessungsqualität mit dem Shoppen im Grünen zu messen, kann es eigentlich nur Verlierer geben.

Die Nachteile einer Autoförderung im Altstadtbereich zeigen sich z.B. im Bereich Kantonbank. Diese als Stadterweiterung West konzipierte Zone wurde Opfer ihrer eigenen Lage, indem der Aussenraum inzwischen so unattraktiv ist, das kaum mehr eine Entwicklung zu erwarten ist. Der zusätzliche Autoverkehr zugunsten eines Einkaufsstandortes im Innenstadtbereich führt immer zu Qualitätsverlusten im ganzen Zufahrtbereich.

Empfehlungen Kontext

Nordquartier

- Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich im Nordquartier bieten, passen zu einem verdichteten Zentrum. Die Projekte nehmen Bezug auf den hochwertigen Aussenraum und werten so den Stadtkontext auf. Wichtig scheint eine Nutzung mit einem hohen Wohnanteil, ohne neue Ländennutzungszone. Auch als Verbindungsglied zwischen Parkstadt und Altstadt ist diese Entwicklungszone wichtig. Wünschenswert wäre eine kreuzungsfreie Langsamverkehrsverbindung zur Altstadt und zum Bahnhof.

Kantonsareal

- Das Kantonsareal als westliche Stadterweiterung hat durch seine Ausprägung als Parkstadt besondere Reize, die weiter entwickelt werden sollten. Störende Defizite sind die Rheinstrasse, die unsensibel durch diese Parkanlage führt, sowie die Kantonsverwaltung, die von einer unbeholfenen Steifigkeit geprägt ist.
- Es wäre spannend, eine Vision Parkstadt zu erarbeiten, in dessen grünem Kontext die Altstadt liegen würde. Diese heute noch utopische Sicht wäre ein erfrischendes Gegenstück zur heutigen Planungsrealität, die von Nutzungsdruck und Sachzwängen geleitet ist.

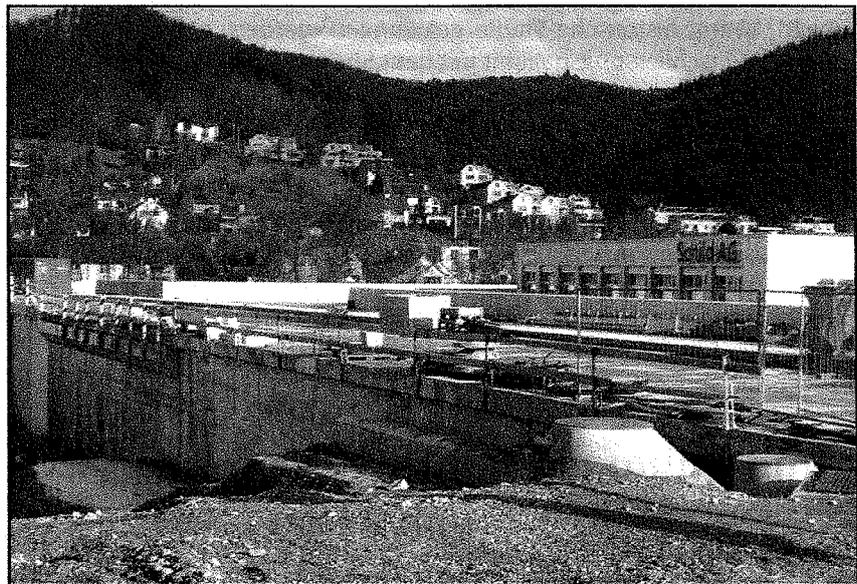
Kantonsverwaltung

- Die Konzentration der Kantonsverwaltung ausserhalb der Altstadt weckt Ängste, die schon von den jetzigen Bauten genährt werden. Monotone Architektur in Grossformen bestätigt unser Klischee von der volksfernen Verwaltung. Es stellt sich die Frage, ob die Zukunft unserer Verwaltungen nicht kundennäher sein kann, in Form von dialogorientierten Schallerlandschaften und Kombi-nutzungen mit Cafés, Kindergärten, Wohnbauten etc. Die Altstadt wäre in diesem Fall wieder ein interessanter Ort, zumindest für den zentralen Bereich mit Publikumsverkehr.

Schild-Areal

- Das Schild-Areal stellt primär eine Gefahr als Einkaufsstandort dar. Die Gemeinde tut gut daran, dies über die Bauvorschriften zu verhindern. Die eher gewerblich orientierten Flächen werden sich auch ohne diese Nutzung vermieten lassen.

Das Schild-Areal liegt bestens erschlossen und könnte mit wenigen Handgriffen zum Einkaufspunkt werden. Soll man das unterstützen? Die Region tut gut daran, solche Entwicklungen klar zu steuern.



Zusammenfassung

Liestal steht unter Druck, sich an der Dynamik seines Umfeldes zu beteiligen. Die etwas verträumte und zurückgebliebene Altstadt sieht sich vor der Frage, ob und wie sie den Anschluss an die "Modernität" der sich zunehmend verstärkenden und dezentral orientierenden Region schaffen soll. Dabei stehen Grossbauten am Altstadtrand zur Diskussion, um die Shoppingnutzung zurück ins Zentrum zu holen. Es stehen aber auch Strategien zur Diskussion, die sich dieser eher auto-orientierten Ausrichtung nicht unterwerfen und die klassische Altstadt auf gemischte Art entwickeln lassen. So oder so tut es gut, die Frage nach der Rolle dieser Stadt im Kontext einer eher wuchernden Umgebung zu stellen: Muss die Altstadt die Gunst der zunehmend autoorientierten Bevölkerung zurückholen, oder soll die Altstadt in Kontrast zu dieser wenig nachhaltigen Entwicklung treten? In beiden Fällen stellt sich die Frage nach einer regulierenden regionalen Sicht, die die Altstadt als Zentrum schützt. Liestal ist kein dramatisches aber ein typisches Beispiel schweizerischer Regionalentwicklung.

Literaturverweise

- > Shopping and the City. Wie die Städte von morgen Konsumenten anziehen. Martina Kühne. Gottlieb Duttweiler Institut Rüslikon 2007.
- > Preiskampf in der Brückenzone. Reto U. Schneider. In NZZ Folio November 2006.
- > Ladenleerstand. Ein Fachbuch. Elke Frauns, Jens Imorde, Rolf Junker (Hrsg.). Stadtanalyse Verlag 2007.
- > Der Strukturwandel in den kleineren und mittleren Städten der Schweiz, Netzwerk Altstadt Burgdorf 2008
- > Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Liestaler Innenstadt. Studie im Auftrag der Stadt Liestal. Dr. Martin Geiger, Zürich, März 2009

