



Stadt Liestal
Quartierplanung Ziegelhof

Auflageexemplar
11. Okt. - 9. Nov. 2012

>> zur Erläuterung <<

>> nicht Bestandteil des Auflageverfahrens <<

Planungsbericht
22. Mai 2012

Raumplanung

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH · Stallenmattstrasse 8 · 4104 Oberwil

Städtebau

vehovar & jauslin
architektur

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	3	5.2	Weiterentwicklung der Testplanung	17
1.1	Ausgangslage und Ziele	3	5.3	städtebauliches Konzept	18
1.2	Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung	3	5.4	städtebauliche Körnung: Nutzungsverteilung auf mehrere Gebäude und sieben Niveaus	18
1.3	Verfahren	3	5.5	Höhenentwicklung	18
2	Ausgangslage und Grundlagen	4	5.6	Aussenraumgestaltung	19
2.1	räumliche Lage und Abgrenzung	4	5.7	Anbindung, Erschliessung und Parkierung	20
2.2	städtebauliche Rahmenbedingungen	4	5.8	Nutzungsverteilung und Nutzungsmass	20
2.3	ökologische und biologische Vorgaben	5	5.9	Realisierung in einer Etappe	21
2.4	Grösse und Eigentumsverhältnisse	6	5.10	architektonische Gestaltung	21
2.5	Vorgaben des Bundes	7	6	planungsrechtliche Umsetzung	22
2.6	kantonale Vorgaben	7	6.1	Qualitätssicherung	22
2.7	übergeordnete Planungen der Gemeinde	9	6.2	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	22
2.8	Planungsgrundlagen und Vorabklärungen	11	6.3	Art und Mass der Nutzung	23
3	Organisation und Ablauf der Planung	13	6.4	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	24
3.1	Organisation	13	6.5	Erschliessung und Parkierung	25
3.2	bisheriger Planungsablauf	14	6.6	Umwelt	26
4	Ziele der Planung	16	7	kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	28
4.1	Städtebau	16	7.1	Verfahren	28
4.2	Erschliessung und Umgebung	16	7.2	Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts	28
5	städtebaulicher Entwurf	17	7.3	Anpassungen der Planungsinstrumente	30
5.1	Geschichte und Identität des Ziegelhofareals	17	7.4	Änderungen aufgrund der zweiten Vorprüfungs- / Mitwirkungsrunde	30

8	Ausblick und weiteres Vorgehen	31
8.1	Ausblick	31
8.2	weiterer Planungsablauf	31
9	Beschlussfassung Planungsbericht	32

LIES 2170 22. Mai 2012 SC/SM

1 ZUSAMMENFASSUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Gebäude der ehemaligen Brauerei Ziegelhof unmittelbar am Rand der Altstadt von Liestal liegen brach. Einerseits sind die Räumlichkeiten auf Grund ihrer spezifischen und historisch gewachsenen Nutzung verschachtelt angeordnet und nur teilweise weiter nutzbar. Andererseits ist der Bereich der historischen Stadtmauer und des davorliegenden Stadtgrabens für das Ortsbild von grosser Bedeutung.

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften ermöglichen in und am Rand der Altstadt attraktive und vielfältige Nutzungen in einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Konzept. Zugleich soll durch eine Abfolge attraktiver Freiräume auch eine gute Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger zwischen dem Zeughausplatz und dem Areal „Zentrum Nord“ jenseits der Gerberstrasse entstehen.

1.2 Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung

Ausgehend von der Identität des Areals, welches die Entwicklung des Brauereibetriebs aufzeigt, soll der markante Fabrikbau von 1930 (Meyer-Wiggli-Strasse 1) erhalten und umgenutzt werden. Darum herum werden im unteren Teil des Perimeters neue Nutzungen angeordnet, insbesondere zwei grosse zusammenhän-

gende Verkaufsflächen. Die obere dieser Flächen liegt ungefähr auf dem Niveau des Zeughausplatzes. Hier soll mit einer Fussgängerpassage ein attraktiver bis zum Zeughausplatz als Neuerung erkennbarer Übergang ins Stedtli geschaffen werden. Um die Massstäblichkeit und den Charakter des Gebietes und zu wahren und seiner Umgebung anzupassen, sind die neuen Baukörper vielfältig zu gliedern und wo möglich in ihrer volumetrischen Erscheinung zu reduzieren.

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung schreiben die wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte qualitativ und quantitativ fest und geben zugleich wenn immer möglich Flexibilität, damit die Detailprojektierung auf die spezifischen Ansprüche der künftigen Nutzer reagieren kann.

1.3 Verfahren

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Entwurf der Quartierplanungsunterlagen erfolgte 2010 in einer Arbeitsgruppe, in der Stadt, Eigentümerschaft, Investoren und Planungsteam vertreten sind. Die Unterlagen wurden während der Erarbeitung in mehreren Runden verschiedenen Gremien und Kommissionen unterbreitet und auf Grund der Rückmeldungen weiterentwickelt. Der vorliegende Entwurf der Quartierplanung bildet die Grundlage für die Beschlussfassung durch die Stadt.

2 AUSGANGSANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

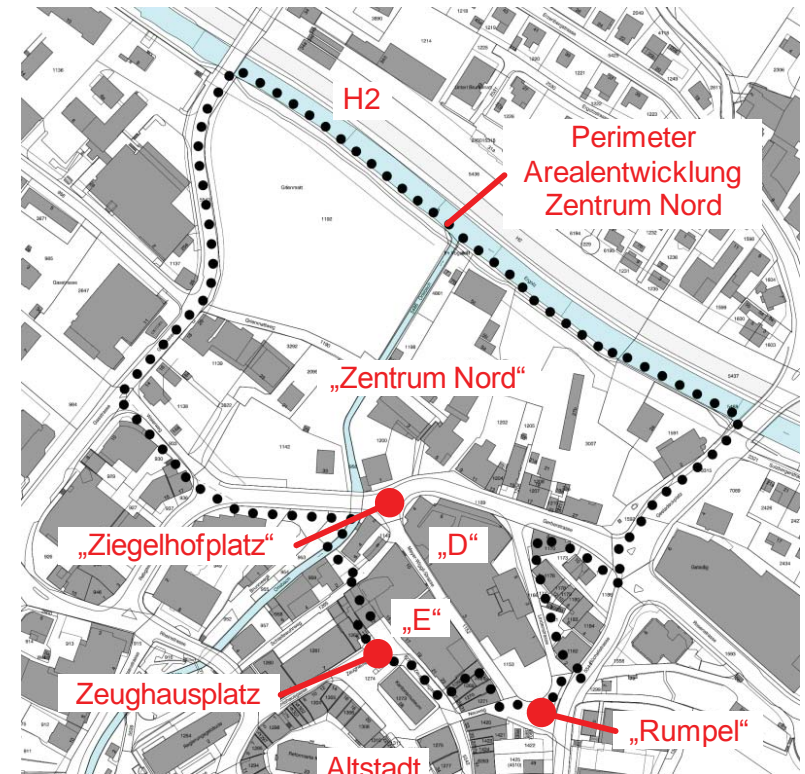
2.1 räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal Ziegelhof bildet die Schnittstelle zwischen der Altstadt und dem Planungsgebiet „Zentrum Nord“. Es umfasst den Teil der nördlichen Altstadt mit den beiden Gebäuden Zeughausplatz 17 und Meyer-Wiggli-Strasse 10 (Teilgebiet E) sowie einen Teil des Gestadeck (Gewerbequartier), begrenzt durch die Gerberstrasse im Norden, die Lindenstrasse im Osten und die Meyer-Wiggli-Strasse im Südwesten (Teilgebiet D).

Dank der Lage am Rand der Altstadt mit zahlreichen Dienstleistungsangeboten und gutem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist das Areal für Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit Wohnen und Kultur gleichermaßen interessant.

2.2 städtebauliche Rahmenbedingungen

Für das Areal von der Brauerei Ziegelhof am Rand der Altstadt bis hinunter zur Ergolz wurde in den Jahren 2007 – 2008 die Testplanung „Zentrum Nord“ durchgeführt. Diese Testplanung umfasste auch den Perimeter des Quartierplans Ziegelhof. Sie macht wesentliche Vorgaben für das städtebauliche Konzept in diesem Gebiet.



Aus organisatorischen Gründen wurden die Teilgebiete Ziegelhof (D + E) aus dem auf die Testplanung folgenden Masterplan (behördenverbindlicher Teilrichtplan der Teilgebiete A, B, C + X) ausgeklammert. Die Schnittstelle zwischen den Gebieten (Gerberstrasse, Teilgebiet X) erfordert jedoch die Berücksichtigung des Masterplans bei der städtebaulichen Konzeption.

Auf dem Areal befinden sich die Gebäude der ehemaligen Brauerei Ziegelhof. Für die künftige Nutzung soll eine städtebaulich und architektonisch attraktive Bebauung aus neuen und bestehenden Gebäuden entstehen. Die wesentlichen Vorgaben und Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Masterplan sind:

- Der Charakter des Brauereiareals Ziegelhof soll erhalten bleiben.
- Die Höhenentwicklung hat im Rahmen der heutigen Massstäblichkeit zu erfolgen.
- Innerhalb der Stadtmauern ist kein ersatzloser Rückbau erlaubt.
- Ausserhalb der Stadtmauern ist ein Rückbau möglich.
- Das geschützte Gebäude an der Lindenstrasse 1 soll möglichst erhalten bleiben.
- Der Bereich des „Rumpels“ ist als Platz zu gestalten.

- Eine radiale Anbindung der Altstadt an das Gebiet „Zentrum Nord“ ist zu gewährleisten, eine tangentielle Verbindung über die Büchelstrasse an der Altstadt vorbei ist zu vermeiden.
- Der Bereich der Gerberstrasse/Rebgasse ist als Platz und Antrittsraum für die Altstadt zu gestalten
- Auf dem Gebiet sind alle Nutzungen möglich.
- Öffentliche Parkplätze sind erwünscht.

Wie dieser Planungsbericht aufzeigt, wurden diese Vorgaben im Rahmen der städtebaulichen Weiterbearbeitung überprüft und teilweise relativiert. Einige Punkte wurden auch ganz fallen gelassen.

2.3 ökologische und biologische Vorgaben

Siedlungen waren schon immer Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Siedlungen bieten ihnen wertvolle Ersatzlebensräume, die heute in der freien Landschaft ungenügend vorhanden sind. Beobachtungen machen deutlich, dass gewisse Tierarten aus der Region verschwinden, weil sie nicht mehr die benötigten Nischen finden und andere Tierarten rücken vermehrt ins Siedlungsgebiet vor, weil sie hier einfacher geeignete Nahrung oder ausserhalb den Siedlungen weniger geeignete Verstecke finden.

Im Laufe der städtebaulichen Modernisierungen verlieren immer mehr Tierarten ihre wichtigen Lebensraumbedingungen. Dabei kann Biodiversität im Siedlungsgebiet mit wenig Aufwand erhalten bzw. gefördert werden. Viele uns vertraute Arten können mit uns Menschen ohne Weiteres den Lebensraum Siedlung teilen.

Umfassende, aktuelle Bestandesaufnahmen fehlen, d.h. aber nicht, dass keine bedeutenden Tier- und Pflanzenarten im Planungsareal Ziegelhof vorhanden sind oder das Gebiet für die Biodiversität unbedeutend ist.“

2.4 Grösse und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Quartierplans umfasst 6'900 m² und folgende Grundstücke:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1152	693 m ²	Gemeindestrasse
1153	4'120 m ²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1166	563 m ²	Gemeindestrasse

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1266	968 m ²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1419	559 m ²	Gemeindestrasse

Im erweiterten Betrachtungsperimeter (orientierender Inhalt) sind noch folgende Parzellenteile einbezogen:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1153	101 m ²	Ziegelhof Immobilien
1189	1'868 m ²	Kantonsstrasse

2.5 Vorgaben des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere:
 - Lärm (Art. 20, Art. 21)
 - UVP (Art. 10 ff.)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
 - Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
 - Lärmimmissionen (Gerberstrasse) für sensible Nutzungen berücksichtigen
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988:
UVP-Pflicht ab 7500 m² Verkaufsfläche oder ab 500 Parkplätzen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung

- Störfallverordnung:

Für die Störfallverordnung relevante Objekte sind 400–500 m entfernt. Die neue Nutzung hat keine relevanten Auswirkungen.

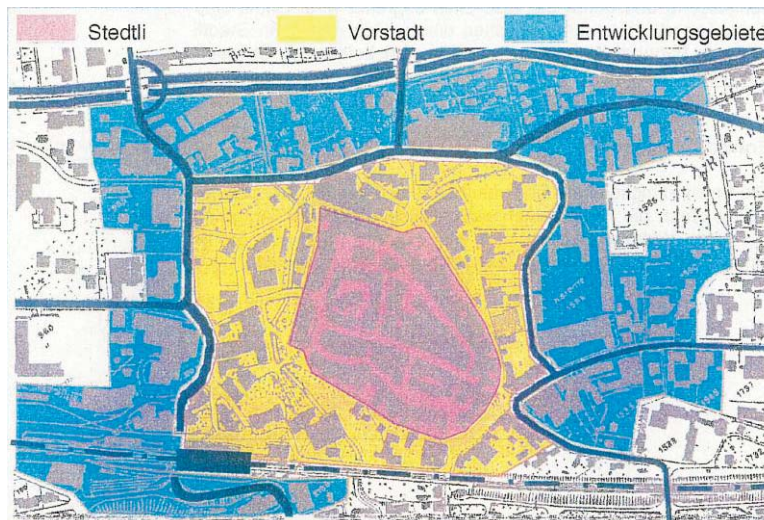
2.6 kantonale Vorgaben

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP):
Die Kleinstadt Liestal zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.
- Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992:
Kanton und Einwohnergemeinden erlassen im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Geschützte Kulturdenkmäler dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.
Im Perimeter befinden sich mehrere geschützte und schützenswerte Bauten/Bereiche. Für diese sollte ein Inventar erarbeitet werden.

- Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (ArchäologiestG / ArchG) vom 11. Dezember 2002:
Die Altstadt von Liestal liegt in einer archäologischen Schutzzone, welche den Erhalt archäologischer Reste bezweckt. Bei Bodeneingriffen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen sind entsprechende archäologische Untersuchungen durchzuführen.
Im Rahmen der Baumassnahmen wird die Fachstelle für Archäologie eigene Untersuchungen der Bausubstanz vornehmen, insbesondere für Befund und Dokumentation der Stadtmauer.
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991:
Kanton und Gemeinden streben in Wohnzonen Lärmschutzmassnahmen an, bei denen der Immissionsgrenzwert auch ausserhalb der Gebäude nicht überschritten wird. Die künftige Entwicklung der Lärmsituation muss berücksichtigt werden (§ 13).
Kanton und Gemeinde sorgen dafür, dass an geeigneten Orten eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze vorhanden ist (§ 18).
- Projekt Anschluss Zentrum Nord H2:
Heute erfolgt der Anschluss an die Hochleistungsstrasse H2 im Südosten über die Gerberstrasse–Rosenstrasse. Dadurch muss der ganze Verkehr, der in die Innenstadt möchte zuerst den südöstlichen Teil von Liestal durchqueren.
Zukünftig soll das Gebiet der Altstadt und der Vorstadt über einen neuen Anschluss an die H2 erschlossen werden. Dieser Anschluss wäre via Rebgrasse–Weierweg–Gasstrasse erreichbar. Durch diesen direkteren Anschluss der Innenstadt an die H2 wäre die Distanz der Innenstadt zur H2 deutlich kürzer und die südöstlichen Gebiete hätten eine geringere Verkehrsbelastung.
- Konzession Grundwasserpumpwerk:
Aufhebung oder Betriebsänderung des Grundwasserpumpwerk Ziegelhof ist konzessionspflichtig.
- Genereller Entwässerungsplan:
Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.
- Luftreinhalteplans beider Basel 2004:
Die Ziele der Massnahmen 1-1 „Koordination von Luftreinhaltung und Raumplanung“ und 1-3 „Parkplatzbewirtschaftung“ des Luftreinhalteplans beider Basel 2004 sind zu berücksichtigen.

2.7 übergeordnete Planungen der Gemeinde

2.7.1 Entwicklungsplan 1995



Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans Ziegelhof zwei Bereichen zugeteilt: Altstadt im Bereich der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet E) und Vorstadt ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer (Teilgebiet D). Die wichtigsten Inhalte sind:

- Publikumsorientierte Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, regionale und kommunale Detailhandelbetriebe sowie Einkaufszentren sind in der Altstadt und der Vorstadt überall erwünscht.
- Der motorisierte Durchgangsverkehr soll beschränkt oder ganz aus der Altstadt und Vorstadt ausgeschlossen werden.
- Es sollen attraktive Fussgänger- und Radfahrerverbindungen entstehen.
- Das Gebiet soll durch öffentliche Buslinien gut erschlossen sein.
- Die Altstadtgebäude und der nordöstliche Teil des Vorstadtgebiets sind als erhaltenswerte Siedlungsstrukturen von hoher Priorität eingestuft.

Spezifische Zielsetzungen in der Altstadt sind:

- Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist zu berücksichtigen.
- Die historische Substanz ist möglichst zu erhalten.
- Ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen soll für ein belebtes Zentrum sorgen.
- In diesem Gebiet soll ein hohes Mass an Wohnraum generiert werden.
- Die Freiräume sind einladend zu gestalten.
- Die typische Stadtflorea ist zu erhalten.

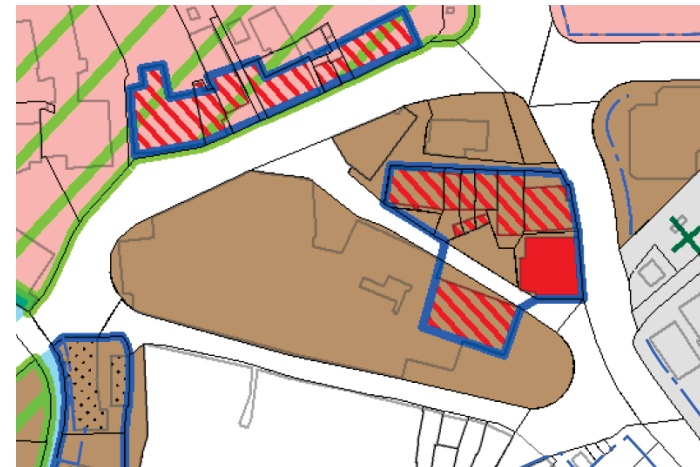
Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Verkehrskonzept sieht die Gerberstrasse als Hauptverkehrserschliessung, die Meyer-Wiggli-Strasse, Büchelistrasse, Rebgasse als Nebenerschliessung; und die Lindenstrasse primär als Fussgänger und Radverbindung vor.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

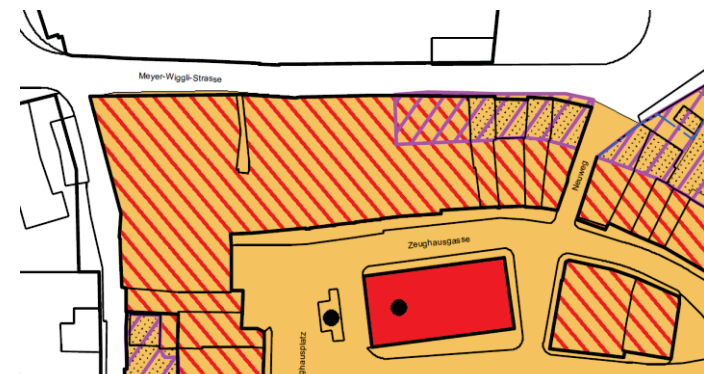
2.7.2 Teilzonenplan Zentrum

Gemäss Teilzonenplan Zentrum befinden sich Teilgebiet D in der Zentrumszone 1 und Teilgebiet E (Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10) in der Kernzone.

Die beiden Gebäude in Teilgebiet E sowie das Gebäude Lindenstrasse 1 gehören der Schutzkategorie B an. Sie sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten. Für die detaillierte Bestimmung der Schutzwürdigkeit ist ein bauhistorisches Gutachten (vgl. Kap. 2.8.2) zu erstellen. Das Gebäude an der Lindenstrasse 1 befindet sich zudem in einer Ortsbildschutzzone, die über die Lindenstrasse greift. Die



Planausschnitt Teilgebiet D im Teilzonenplan Zentrum



Planausschnitt Teilgebiet E im Teilzonenplan Zentrum

Quartierstrukturen und Schutzobjekte in einer Ortsbildschutzzone sind zu erhalten. Neubauten oder bauliche Veränderungen haben sich ins Quartierbild einzuordnen. Die Art und das Mass der Nutzung muss sich diesen Zielsetzungen unterordnen.

2.7.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das Landschaftsentwicklungskonzept weist, aufgrund der unterschiedlichen Nutzungs- und Versiegelungsdichte, der vertikalen Baustruktur und Bausubstanz dem Stadtgebiet unterschiedliche ökologische Potenziale und Bedeutung für den Artenschutz zu. Das Siedlungsgebiet als Lebensraum mit den notwendigen Ausstattungsmassnahmen ist im LEK, Kap. 5.33e und im Massnahmenkatalog im Anhang 05-5.9, ausführlich beschrieben.

Im Perimeter der Quartierplanung haben einerseits bestehende Gebäude (Zeughausplatz) Potential durch die alten Dachstöcke und Fassaden, die als Lebensraum dienen können. Bei den Neubauten stehen vor allem Dachbegrünungen und unversiegelte Freiräume im Vordergrund. An geeigneten Orten sind auch Nisthilfen für verschiedene Arten möglich.

2.8 Planungsgrundlagen und Vorabklärungen

Als Planungsgrundlagen dienen die Daten der amtlichen Vermessung sowie detaillierte Gebäudeaufnahmen der Liegenschaften Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10 und Meyer-Wiggli-Strasse 1 sowie der Bauuntersuch der Gebäude Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10, Zeughausplatz 19, Meyer-Wiggli-Strasse 1 und Lindenstrasse 1.

2.8.1 detaillierte Gebäudeaufnahmen

Erst die detaillierten Gebäudeaufnahmen zeigten die komplexen Zusammenhänge der verschachtelten Räumlichkeiten in den Gebäuden auf. Für die Entwicklung des Projektes waren insbesondere die in jedem Teil der Gebäude unterschiedlichen Geschossniveaus von Bedeutung. Dadurch ist eine integrale Erhaltung und Umnutzung des Komplexes nicht möglich. Ausserdem zeigten die Grundrisse, auf welchen Geschossen Reste der historischen Stadtmauer zu erwarten sind.

2.8.2 bauhistorisches Gutachten

Um zu wissen, auf welche Gebäude bei der Planung besonders Rücksicht zu nehmen ist und gemäss Vorgaben für Bauten der Gebäudeschutzkategorie B, wurde ein bauhistorisches Gutachten zum Ziegelhofareal erstellt. Das Gutachten vom 15. April 2010 wurde von Katja Hasche, Michael Hanak und Markus Jermann verfasst. Es zeigt auf, dass die Brauereigebäude Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 und Meyer-Wiggli-Strasse 1 als Kernelemente des Ensembles erhaltenswert sind.

Zusammen mit dem rückwertigen Teil des Restaurant Ziegelhof verleihen sie der Meyer-Wiggli-Strasse ihren Charakter als Fabrikgasse. Dagegen ist die Bedeutung der Gebäude an der Gerberstrasse 6, der Meyer-Wiggli-Strasse 3 und der Lindenstrasse 1 vernachlässigbar. Besonders zu berücksichtigen ist die Substanz der alten Stadtmauer, die teilweise im Gebäude am Zeughausplatz 17 / Meyer-Wiggli-Strasse 10 integriert ist.

Detaillierte Aussagen über das Vorhandensein von Stadtmauerresten lassen sich erst mit der Untersuchung im Bauverfahren machen. Entsprechend muss dies im Bauprojekt möglichst berücksichtigt werden.

3 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

3.1 Organisation

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Quartierplanung erfolgt im gemeinsamen Auftrag der Eigentümerin, der Investorin sowie der Stadt Liestal und mit Beizug des vorgesehenen Ankermieters. Eine Arbeitsgruppe steuert den Planungsprozess. Sie setzt sich folgendermassen zusammen:

- Auftraggeberschaft
 - Bovida Invest AG, Investoren
 - ZIAG, Eigentümerschaft
 - Coop, Ankermieter
 - Stadt Liestal
- Projektkoordination
 - Raumplanung Holzemer GmbH
- Planungsteam
 - Vehovar & Jauslin Architektur AG (Städtebau und Pläne)
 - Raumplanung Holzemer GmbH (Raumplanung)
 - Rudolf Keller Partner AG (Verkehr)

Während des Planungsprozesses werden wichtige Interessenvertreter in einem Begleitgremium beigezogen. Diese vertreten:

- Kantonale Denkmalpflege, Denkmal- und Heimatschutzkommission
- Arealbaukommission
- Beurteilungsgremium der Testplanung „Zentrum Nord“
- Amt für Raumplanung
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehr
- KMU Liestal

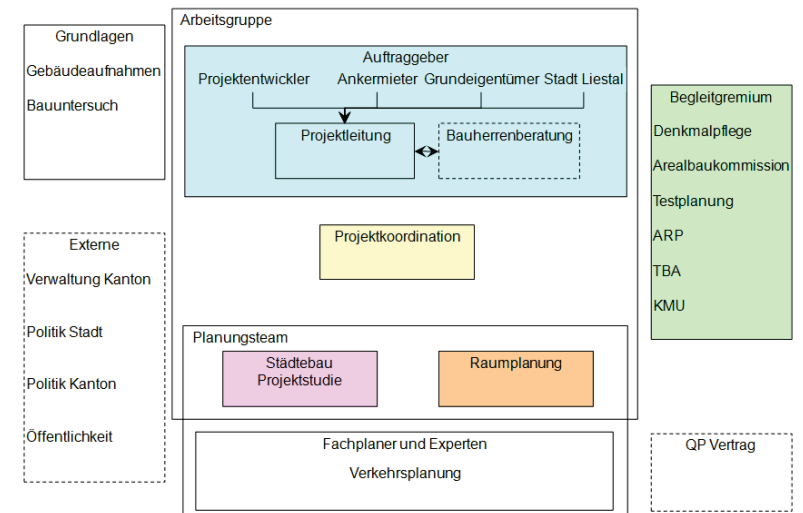


Abb. 1: Organisationsstruktur

3.2 bisheriger Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurden im Februar 2010 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar bis April 2010	Startphase	September 2010	Diskussion der bereinigten städtebaulichen Studie in Stadtbaukommission, Arealbaukommission und Denkmal- und Heimatschutzkommission sowie im Begleitgremium
März bis Mai 2010	Grundlagenerhebung	Dezember 2010 bis Februar 2011	Entwurf der Quartierplanung
April bis Mai 2010	Erarbeitung einer städtebaulichen Studie	Januar bis März 2011	Diskussion und Bereinigung des Quartierplanentwurfs in Arbeitsgruppe, Begleitgremium, Stadtbaukommission sowie Stadtrat
Mai bis Juni 2010	Diskussion der städtebaulichen Studie mit Begleitgremium, Stadtbaukommission, Stadtrat sowie Arealbaukommission und Denkmal- und Heimatschutzkommission	April bis Juni 2011	Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
ab Juni 2010	Bereinigung der städtebaulichen Studie auf Grund der Rückmeldungen von den Kommissionen	Juli bis August 2011	Weiterentwicklung städtebauliches Konzepts/Überarbeitung Unterlagen
		August bis September 2011	zweite öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
		Oktober 2011	Auflage Mitwirkungsbericht

1. November 2011	Beschlussfassung Stadtrat
23. November 2011	Einwohnerrat: Überweisung an die Bau- und Planungskommission
21. März 2012	Einwohnerrat 1. Lesung
25 April 2012	Einwohnerrat: 2. Lesung; Beschlussfassung und Unter- stellung dem Behördenreferendum

4 ZIELE DER PLANUNG

Auf Grund der in Kapitel 2 dargelegten Rahmenbedingungen legte die Arbeitsgruppe zu Beginn der Planungsarbeiten folgende Zielsetzungen fest:

4.1 Städtebau

Ein Hauptziel der Planung ist eine gute städtebauliche Qualität, die einen hohen Lebens- und Arbeitsstandard ermöglicht. Dabei ist auf das bestehende Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Die ehemalige Stadtmauer und der Charakter der Brauerei Ziegelhof sind in der Planung gemäss den Ergebnissen des Bauuntersuchs zu berücksichtigen.

Die Höhenentwicklung soll im Rahmen der heutigen Massstäblichkeit bleiben. Zudem darf kein ersatzloser Abbruch eines Gebäudes innerhalb der ehemaligen Stadtmauer stattfinden.

Die Nutzung soll vielfältig durchmischt sein. Es ist sowohl Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur als auch Freizeitnutzung möglich.

Die Gestaltung des neuen Ziegelhofplatzes soll attraktiv und funktional sein. Der Ausgang zum Zeughausplatz ist aufzuwerten und gut in die Umgebung einzubinden, so dass ein Beitrag zur Belebung der Altstadt geleistet wird.

4.2 Erschliessung und Umgebung

Die Achse zwischen der Altstadt und dem Zentrum Nord soll für den Langsamverkehr mit einer attraktiven Verbindung der Altstadt mit dem Gebiet „Zentrum Nord“ aufgewertet werden. Unerwünscht ist eine tangentielle Verbindung an der Altstadt vorbei.

Die Erschliessung der neuen Nutzungen soll sich gut in das Verkehrskonzept der Stadt Liestal integrieren. Der Anschluss erfolgt über die Hauptachse Gerberstrasse.

Das Areal im Stadtzentrum hat Potential, zur ökologischen Vernetzung der Freiräume im Siedlungsgebiet beizutragen. Wenn im Rahmen der Vorgaben von Städtebau und Ortsbildschutz möglich, sollen entsprechende Massnahmen realisiert werden.

5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

5.1 Geschichte und Identität des Ziegelhofareals

Das bauhistorische Gutachten von Hasche/Hanak/Jermann zeigt die bauhistorischen Werte im Areal auf. Das Gebäudeensemble der Ziegelhof Brauerei nimmt einen hohen Stellenwert im Ortsbild von Liestal ein. Die Ziegelhof Brauerei ist kein planmässig in einem Wurf angelegter Betrieb, sondern eine ständig gewachsene und mehrfach um- und angebaute Anlage. Das Ensemble ist physisch und funktional miteinander verknüpft. Erhaltungsziel ist demnach das „integrale Erhalten der für den Charakter wesentlichen Elemente“.

Die Brauerei Ziegelhof war an ihrem Standort von 1850 bis 2006 verankert. Ziel der Projektierung ist es, charakteristische Bestandesbauten zu erhalten und diese durch eine massvolle Integration von Neubauten zu einem Ensemble zu vereinen. Dem Bauhistorischen Gutachten und dem Entscheid des Stadtrates vom 4. Mai 2010 folgend, werden die Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1, Nr.10. und Zeughausplatz Nr.17 sowie der unterirdische Gewölbekeller Zeughausplatz Nr.15 erhalten und umgenutzt.

5.2 Weiterentwicklung der Testplanung

Ein Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom Juli 2008:

„Ausgangspunkt ist hier [Ziegelhofareal] die Auffassung, dass dieses Areal eine besonders prägende Wirkung für das Gebiet Zentrum Nord besitzt. Deshalb wird ein sorgfältiger Umgang mit der Frage, welche Bestände in eine sinnvolle neue Nutzung überführt werden können, postuliert. Die intensive Recherche des Teams zum Gebäudebestand wird gewürdigt.“

Das gesamte Ziegelhofareal und die einzelnen Bauten der Brauerei waren unter Betrieb für die Bewohnerinnen und Passanten unzugänglich und ausschliesslich von Aussen wahrnehmbar. Das Projekt unterstützt die Haltung, dass ein Netz von attraktiv gestalteten und wohl proportionierten Plätzen und Wegen das bisher unpassierbare Territorium durchziehen und neu für die Bevölkerung erlebbar machen soll. Das Zentrum Nord wird somit auf unterschiedlichen Wegen an das Stedtli angebunden.

5.3 städtebauliches Konzept

Das Büro Vehovar & Jauslin Architektur AG aus Zürich entwickelte auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Ziegelhof unterschiedliche städtebauliche Variantenstudien. In mehreren Entwurfschritten wurden die Gestaltung und das Mass der Neubauten, die Nähe zum Bestand und die Integration desselben, die Position der Anlieferung sowie die Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle erörtert. Die städtebaulichen Vorgaben wurden unter Berücksichtigung der Inputs der städtischen und kantonalen Gremien sowie der Stellungnahmen in Vorprüfung und Mitwirkung konstant weiter verfeinert. Die vorliegende städtebauliche Studie erfüllt die verschiedenen, teilweise widersprüchlichen Vorgaben der Kommissionen bestmöglich und ist nachfolgend kurz umrissen.

5.4 städtebauliche Körnung: Nutzungsverteilung auf mehrere Gebäude und sieben Niveaus

Im städtischen Kontext weist das Ensemble, trotz der verhältnismässig grossen zusammenhängenden Flächen im Inneren eine filigrane und massstäblich angepasste Erscheinung auf. Um dies zu erreichen werden im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens – dem Gstadeck – kleinteilig gegliederte Gebäudevolumen erstellt.

Das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1 wird auf drei Seiten freigespielt und gleichzeitig ins Ensemble integriert.

Im Bereich der Altstadt werden die bestehenden Gebäudevolumen integral erhalten. Durch die blinde Fassade mit der Illusionsmalerei erfolgt der Zugang zur Fussgängerpassage, welche die beiden Arealteile verbindet. Die Erscheinung des Gebäudes wird jedoch erhalten. Die Passage führt leicht abfallend behindertengerecht in den unteren Arealteil und endet im oberen Geschäftsgeschoss, welches für die neue Ankernutzung im Areal vorgesehen ist. Die Positionierung neben dem Industriebau von 1930 erlaubt es, den gesamten unteren Gebäudekörper abzusenken. Am Endpunkt der Passage steht der zentrale Erschliessungskern, welcher alle unter- sowie oberirdischen Gebäudeteile miteinander verbindet. An dieser Stelle wird das heute bestehende Silo durch ein weniger hohes Gebäude mit Wohnnutzung ersetzt.

5.5 Höhenentwicklung

Mit der kleinteiligen Facettierung der Volumen in einzelne Gebäude wird auch eine Höhenstaffelung erreicht. Entlang der Lindenstrasse und der Meyer-Wiggli-Strasse werden die heutigen Fassadenverläufe aufgenommen. Wo möglich werden die Fassaden abgeschrägt, um so die Beschattung der Nachbarschaft zu

minimieren. Die Einkerbungen im Grundriss werden in eine in unterschiedliche Richtungen gefaltete und gestaffelte Dachlandschaft überführt. Vom höher liegenden Stedtli bilden die Dachaufsichten der Neubauten eine fünfte Fassade, weshalb sie als architektonisch sorgfältig gestaltete Dächer auszubilden sind. Dachaufbauten, die Nutzung von Sonnenenergie und die Begrünung von Teilflächen sind unter diesem Gesichtspunkt sehr sorgfältig auszuführen.

5.6 Aussenraumgestaltung

Die *Meyer-Wiggli-Strasse* wird sich weiterhin als „Fabrikgasse“ mit einer Überbrückung präsentieren. Die übrigen, das Areal umgebenden Freiräume sollen gleichermassen sorgfältig gestaltet und mittels neuer Belägen und Baumpflanzungen räumlich aufgewertet werden.

Die *Lindenstrasse* ist Fussgängern und Fahrradfahrerinnen vorbehalten und soll eine Abfolge von platzartigen Räumen bilden. Diese werden mit der Pflanzung von Bäumen akzentuiert und diversifiziert. Diese Massnahme erlaubt es, die mehrheitlich geschlossene Fassade des Neubaus aufzulockern. Gebäuderücksprünge erzeugen Aufweitungen des Strassenraums, welche eine attraktive Gestaltung erlauben.

Der „*Ziegelhofplatz*“ soll als attraktiver Durchgangsraum mit möglichst integrierten Gehwegen ausgestaltet sein. Er wird auch zukünftig von der Kantonsstrasse und neu auch von einem mittig liegenden Einbiegestreifen vereinnahmt.

Die oberirdisch zurückversetzte Bebauung ermöglicht eine Verbreiterung des heutigen „*Rumpel*“. Er weist bereits vereinzelt Bäume auf und könnte neu mit Linden bestückt zum „*Lindenplatz*“ werden. Seine schiefe Topografie erlaubt jedoch kaum ebene Aufenthaltsflächen.

Im Inneren der Anlage werden neue Aufenthaltsräume auf zwei Niveaus erzeugt. Auf einem mittleren Niveau zwischen Stedtli und Ziegelhofplatz steht einem Restaurant oder anderen Geschäftsnutzungen Aussenraum zur Verfügung. Auf dem Niveau des Zeughausplatzes verbindet eine öffentliche, mit Schaufenstern und Ladenzugängen bestückte „*Passage*“ die Altstadt mit dem neuen Geschäftszentrum. Etwas erhöht liegt daneben das Dach des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse Nr.1, welches über eine kurze Treppe zugänglich gemacht werden könnte. Von hier sind spannende Sichtbeziehungen zur Altstadt wie auch zur weiteren Umgebung möglich. Dieser Dachgarten kann als extensive Grünfläche auch zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet beitragen.

5.7 Anbindung, Erschliessung und Parkierung

Die Fussgänger aus Richtung Zentrum Nord erreichen das Stedtli am direktesten über eine erste Rolltreppe ins Zwischengeschoss. Von dort führt eine weitere Rolltreppe zum Haupteingang der Ankernutzung und zur Passage, die auf den Zeughausplatz führt. An diesem Ende der Passage bietet die Hauptliftanlage behindertengerechte Verbindungen über alle Geschosse und zum Ausgang auf die Meyer-Wiggli-Strasse und zu den Geschossen der Einstellhalle. Weitere Erschliessungskerne und Aussentreppen stellen Flucht- und Warenwege sowie den Zugang zu den Wohngeschossen am Zeughausplatz sicher.

Die Anlage weist zwei Anlieferungsrampen auf, welche seitlich vom „Ziegelhofplatz“ aus erschlossen werden. Sie liegen auf Strassenniveau in einem schallisolierten Raum.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Meyer-Wiggli-Strasse durch die wieder aktivierte Anlieferungsrampe der Brauerei von 1930. Von hier aus gelangt man beinahe ebenerdig und bequem auf die erste Parkingebe. Eine einspurige Spiralrampe, welche unter dem Lindenplatz zu liegen kommt, führt zu den zwei darunter liegenden Parkinggeschossen. Aus dem untersten Niveau führt eine Ausfahrtsrampe zurück zur Meyer-Wiggli-Strasse.

5.8 Nutzungsverteilung und Nutzungsmass

Die Überbauung weist bis zu acht Geschosse bei Neubauten und im Bestand auf. Oberirdisch sichtbar sind hingegen wegen den unterschiedlichen topografischen Verhältnissen maximal fünf Geschosse. Im Bereich Lindenplatz und den angrenzenden Strassen sind nur eines bis zwei Geschosse zu sehen.

Nach dem Studium verschiedener Varianten ist eine Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Die Geschosse am Zeughausplatz und unterhalb davon sind für Geschäftsnutzungen vorgesehen, Geschosse darüber – im Bestand und im Ersatzbau für das heutige Silo – stehen für Wohnnutzung zur Verfügung. Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt so eine attraktive und belebende Durchmischung in einem mit dem Ortsbild verträglichen Volumen sicher.

Das Hauptgeschoss der Geschäftsnutzung ist mit der leicht geneigten, behindertengerechten Rampe ebenerdig an den Zeughausplatz angebunden. Der Grundriss weicht von der optimalen Geometrie für ein Verkaufslokal dieser Grösse ab. Mit der Rücksichtnahme auf die erforderliche städtebauliche Einpassung kann so auf dem eingeengt liegenden Grundstück eine attraktive Fläche für die Ankernutzung im Gebiet angeboten werden.

Das darunterliegende Zwischengeschoss bietet ebenfalls grosse, nach Bedarf unterteilbare Flächen für

Geschäftsnutzungen. Hier ist auch das obere Geschoss des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1 angeschlossen.

Die drei darunter liegenden Geschosse, welche an der Gerberstrasse teilweise in Erscheinung treten, beherbergen die Einstellhalle, die Ein- und Ausfahrt, die Anlieferung, Lager- und Technikräume sowie diverse Zugänge.

Die Flächenvorgaben der Investoren konnten im vorliegenden Konzept so umgesetzt werden, dass das Nutzungsmass den ökonomischen Vorgaben städtebaulich verträglich entspricht.

5.9 Realisierung in einer Etappe

Da die Gebäude auf topografisch unterschiedlichen Stadtniveaus liegen sowie unter- und oberirdisch baulich verbunden sind, kann die Realisierung nur in einer Etappe erfolgen.

5.10 architektonische Gestaltung

Das Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum weist, abgesehen von Schaufensteranlagen und Zugängen, nutzungsbedingt zur Nachbarschaft mehrheitlich geschlossene Fassaden auf. Die Fassaden sollen in ihrer Materialisierung der zentralen Lage und der Nähe zur geschützten Altstadt Rechnung tragen

und hochwertig ausgestaltet sein. Nicht begehbare Dächer sind wegen ihrer, in Relation zur Lage der Altstadt tiefer liegenden Situation als fünfte Fassade einsehbar und ebenfalls architektonisch sorgfältig zu materialisieren. Technische Aufbauten oder Solarenergienutzungen sind in die Dachfläche zu integrieren. Die zu erhaltenden Bestandesbauten weisen architektonische Qualitäten aus und sollen als Identität stiftende Zeitzeugen und im Dialog mit den Neubauten ihre ursprüngliche Anmutung zurückerhalten.

6 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

6.1 Qualitätssicherung

In allen Stufen der Projektierung war allen Beteiligten neben den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten die grosse städtebauliche und architektonische Bedeutung dieses Areals für die Stadt Liestal bewusst. Entsprechend sorgfältig und detailliert wurde diskutiert und projektiert. Die Quartierplanvorschriften sind nun das Instrument der öffentlichen Hand, diese Sorgfalt auch bei der Realisierung der neuen Bebauung und Nutzung sicherzustellen.

Die Quartierplanvorschriften machen entsprechend detaillierte Aussagen zu Städtebau und geben der architektonischen Umsetzung einen klaren Rahmen. Zentraler Aspekt dieser Umsetzung ist, dass die Bauherrschaft und die Stadtbehörden gemeinsam das Bauprojekt auf die Einhaltung der städtebaulichen Ziele und Vorgaben überprüfen und gemeinsam Lösungen entwickeln sollen.

Das Baugesuchsverfahren richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes. Langfristig von Bedeutung ist, dass auch spätere Umbauten und Umnutzungen bewilligungspflichtig sind, wenn sie das Erscheinungsbild des Areals verändern.

6.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Quartierplanvorschriften sichern die städtebauliche Qualität und die Flexibilität in der Umsetzung insbesondere durch drei Regelungen:

- Baulinien bestimmen den minimalen Abstand zur Strasse. Unterirdische Baulinien definieren Bereiche, in welchen unterirdische Räume über diese Baulinie hinaus erweitert werden können. Für die Fussgängerpassage über die Meyer-Wiggli-Strasse wird ein spezieller Baubereich definiert.
- Nutzungsflächen legen die Grösse der Gebäude geschossweise fest.
- Im Rahmen der Baubereiche und der formulierten gestalterischen Ziele (insbes. für Fassaden, Dächer, Plätze etc.) kann von den dargestellten Nutzungsflächen abgewichen werden.
- Eine Definition maximal zulässiger Geschossfläche (GF) gibt einen quantitativen Rahmen für die Fläche der einzelnen Nutzungsfläche.

Anordnung und Grösse der Bauten wird in den Plänen über die Definition von Nutzungsflächen für die einzelnen Geschosse definiert. Die Anordnung und Form der Nutzungsflächen ist im Prinzip in den Plänen vorgegeben, jedoch sind Abweichungen von diesen Grundrissen im Bauprojekt möglich, sofern die Baubereiche, die Baulinien und die maximal zulässige Geschossfläche

eingehalten werden. Dies erzeugt die notwendige Flexibilität für die detaillierte Projektierung.

Dabei gilt immer, dass die Ziele der Planung, das städtebauliche Konzept und die spezifischen Vorgaben für die Gestaltung nicht beeinträchtigt sein dürfen. Solche spezifischen Vorgaben werden insbesondere für die Gebäudevolumen, die Fassaden und die Dächer gemacht. Sie verfolgen jeweils das Ziel, dass die Gebäude städtebaulich kritische Masse nicht überschreiten. Lange Fassaden müssen gebrochen, grosse Dachflächen gegliedert und hohe Volumina aufgelöst werden. Damit ist einerseits die austarierte städtebauliche Konzeption festgeschrieben, andererseits besteht der für die Weiterentwicklung erforderliche Spielraum.

Teile der Liegenschaften Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10 sowie die Liegenschaft Meyer-Wiggli-Strasse 1 sind als zu erhaltende Gebäude markiert. Hier soll die Umnutzung in den bestehenden Räumlichkeiten stattfinden. Bei Ersatzneubauten ist das Volumen und der Charakter der bestehenden Gebäude beizubehalten. Auch bei einer Erhaltung sind bauliche Veränderungen mit Aussenwirkung (z. B. Einbau von Fassadenöffnungen, neue Materialisierung etc.) möglich. Substanziell grundsätzlich zu erhalten sind die Überreste der historischen Stadtmauer. Das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 wird nicht im vollständigen heutigen Volumen erhalten. Für die attraktive Gestaltung der Verbindung durch das Areal und der Aussenräume

wird das Gebäude gemäss den in den Plänen eingezeichneten Baubereichen auf der Rückseite in seinem Volumen um etwa ein Drittel reduziert.

In Teilen des Perimeters wird eine archäologische Schutzzone festgelegt. Bei zahlreichen Bodenaufschlüssen und bauarchäologischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass sich innerhalb der Altstadt von Liestal archäologische Befunde zur Entwicklung der Stadt von der Römerzeit bis in die frühe Neuzeit erhalten haben. Im Rahmen der baulichen Massnahmen werden entsprechende Abklärungen vorgenommen.

6.3 Art und Mass der Nutzung

Die zulässigen Nutzungsarten sind sehr weit gefasst. Es wird zwischen Wohnnutzung und Geschäftsnutzung differenziert. Unter Geschäftsnutzung fallen nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch andere Dienstleistungen, gastronomische Angebote und kulturelle Nutzungen. Damit bestehen auch langfristig verschiedene Nutzungsoptionen. Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die angestrebten kulturellen Nutzungen. Die grossen, weitgehend unterirdischen Lagerräume in den Liegenschaften am Zeughausplatz bieten sich dafür an.

Für die Einstellhalle, die Anlieferung und die Lagerflächen an der Gerberstrasse werden weitere spezifische Nutzungsarten festgelegt.

Das Mass der Nutzfläche ist in m² Geschossfläche (GF) für die einzelnen Nutzungsflächen festgeschrieben. Diese GF verstehen sich in Anlehnung an die SIA-Norm Nr. 416 als Bruttofläche der Geschosssumrisse inkl. aller Haupt- und Nebenräume, Mauern, technischer Einrichtungen etc. Sie ist nicht zu verwechseln mit der gesetzlich definierten Bruttogeschossfläche (BGF), zu welcher gewisse Nebenräume nicht zählen würden (vgl. auch Erläuterungen zum Verkehr). Die festgelegten Zahlen sind gegenüber den in den Plänen dargestellten Flächen um ca. 10 % aufgerundet. Auch dies geschieht, um in den weiteren Projektierungen genügend Spielraum zu haben. Eine Verlagerung von Geschossflächen zwischen den einzelnen Nutzungsflächen ist nicht vorgesehen.

Die Summe der definierten Geschossflächen liegt bei 10'890 m². Sie wird im Plan auf die verschiedenen Nutzungsarten aufgeteilt. Nicht begrenzt ist die Geschossfläche von ganz oder weitgehend unterirdischen Flächen für Anlieferung, Parkierung und Lager. Baulinien sichern hier die städtebauliche Einpassung. Dies ist wichtig, damit bei der detaillierten Projektierung auf die spezifischen Anforderungen, z. B. von technischen Einrichtungen reagiert werden kann.

Die Grenzwerte für UVP-pflicht werden sicherlich nicht erreicht. Um dies transparent zu machen, wird die maximale Verkaufsfläche auf 7'000 m² festgelegt. Damit ist die Quartierplanung nicht UVP-pflichtig. Die Definition der hierbei zu berücksichtigenden Flächen (Mall-Bereiche, Aussenverkauf) richtet sich nach der UVP-Verordnung resp. dem UVP-Handbuch des Bundes: „[...] *neben eigentlichen Ladenflächen auch Hallen- und Gangbereiche zwischen einzelnen Geschäften (Mall'), Ausstellungsräume [...], und Aussenverkaufsflächen einzubeziehen. Aussenverkaufsflächen gelten auch dann als Verkaufsfläche, wenn sie nicht das ganze Jahr hindurch genutzt werden.*“

Das Areal eignet sich nicht für die Lagerung von Gefahrgut und ist auch nicht dafür vorgesehen. Bei den angestrebten Geschäftsnutzungen handelt es sich in erster Linie um Verkaufsstellen von Detaillisten, Dienstleistungsangebote und Gastronomie. Solche Nutzungen benötigen nicht die Lagerung von Gefahrgütern.

6.4 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Neben den Gebäuden sind auch die Plätze, Strassen und Wege für das städtebauliche Konzept von grosser Bedeutung. Sie verbinden die Bauten im Perimeter, stellen die Anbindung an die angrenzenden Gebiete sicher und sollen künftig auch das Ent-

wicklungsgebiet „Zentrum Nord“ mit der Altstadt verknüpfen. Entsprechend grosses Gewicht legen die Zonenvorschriften auf Funktion und Gestaltung der Wege und Plätze.

Die gewachsenen Unterschiede zwischen dem Charakter der Meyer-Wiggli-Strasse als Fabrikstrasse und der quartierbezogenen Lindenstrasse sollen erhalten und als identitätsstiftende Elemente gestärkt werden. Die Plätze werden durch die unterschiedliche Verkehrsbelastung verschiedene Ausprägungen erhalten, jedoch soll überall eine sorgfältige Gestaltung erfolgen, welche die verschiedenen Interessen der Nutzenden, der Nachbarn, der Strasseneigentümerschaften und der Bauherrschaften berücksichtigt. Die Bäume sind in den Plänen nur orientierend dargestellt. Im Reglement ist der Platzcharakter resp. der Charakter als begrünte Quartierstrasse gefordert. Die Pläne zeigen, wie dies mit Bäumen erfolgen kann, lässt aber für die konkretisierte Gestaltung Abweichungen zu.

Die Siedlungsdurchgrünung soll in erster Linie über die neu vorgesehenen Baumpflanzungen an Lindenstrasse und am Lindenplatz erfolgen. Die Gestaltung des Gebäudes im historischen Umfeld des Stedtli wird im Rahmen des Bauprojekts erarbeitet. Fassaden- und Dachbegrünung sollen dabei wenn möglich Teil des Gesamtkonzepts sein. Im Vordergrund steht dabei die Dachfläche des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1. Die Gestaltung muss jedoch primär auf die räumliche Wirkung im

Ortsbild und die gute Integration in die Umgebung ausgerichtet sein.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Bei der Erschliessung steht die Verbindung des „Ziegelhofplatzes“ mit dem Zeughausplatz für Fussgängerinnen und Fussgänger im Vordergrund. diese kann neu über verschiedene, attraktive öffentlich zugängliche Wege, Treppen und Liftanlagen erfolgen. Zusammen mit der Querung der Gerberstrasse auf Fussgängerstreifen mit Mittelinsel wird so die Verbindung zwischen Entwicklungsgebiet „Zentrum Nord“ und Altstadt gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche erfordert, dass der Standort die erhöhten Standortanforderungen gem. RBV §§ 21.3, 22.2 und 22a für Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung ÖV und minimale Belastung von Wohngebieten erfüllt. Diese Anforderungen sind erfüllt:

- Im Stadtzentrum von Liestal und mit der guten Anbindung an die Altstadt übernimmt das Areal eine sehr bedeutende Zentrumsfunktion.
- Die Erreichbarkeit am Rande der Altstadt und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs sowie der Kantonsstrasse (vorgesehener Anschluss H2) ist optimal.

- Die Erschliessung ÖV erfolgt in einer Fussdistanz von 320 m am Bahnhof Liestal mit einer kumulierten Taktfolge von 2 Minuten (11 Züge, ca. 19 Busse).
- Mit der Einfahrt zur Einstellhalle im unteren Bereich der Meyer-Wiggli-Strasse und der geschlossenen Anlieferungsrampe an der Gerberstrasse wird die Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete sehr effektiv minimiert.

Für die neuen Nutzungen und die Belebung der Altstadt ebenso wichtig ist die Schaffung eines Parkhauses, von dem aus mit einem Lift alle Niveaus ebenerdig erreicht werden können. Die Einstellhalle bietet voraussichtlich Platz für ca. 210 Parkplätze und umfasst drei weitgehend unterirdische Geschosse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt von der Gerberstrasse/ „Ziegelhofplatz“ über die Meyer-Wiggli-Strasse auf dem kürzesten Weg zur ursprünglichen Lieferantenzufahrt des bestehenden Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1. Im übrigen bleibt das Verkehrsregime auf den Quartierstrassen unverändert. Im Bereich des Lindenplatzes werden die heutigen Verkehrsbeziehungen auch nach der vorgeschlagenen Neugestaltung wie bestehend beibehalten. Insbesondere ist die Zufahrt zur Altstadt über den Neuweg weiterhin möglich.

Für die Anlieferung wird ein geschlossener Bereich für Entladerampen definiert, welcher direkt von der Gerberstrasse her erschlossen ist. Auf allen Seiten des Perimeters sind

Veloabstellplätze vorgesehen, die jedoch in Lage und Grössen noch nicht genau festgelegt werden.

Für Parkplatznachweis und Verkehrserzeugung liegt ein separates Verkehrsgutachten vor. Für den Parkplatznachweis ist gemäss Anhang 11/1 RBV abweichend von der im Reglement verwendeten Geschossfläche (GF) eine Angabe der Bruttogeschossfläche (BGF) oder der Verkaufsfläche erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche ist definiert. Im Sinne einer verkehrstechnischen Worst-Case-Berechnung wird diese Fläche als Food-Verkaufsfläche angenommen. Hinzu kommt die Fläche für die Wohnnutzung von 13 Wohnungen gemäss aktuellem Projektstand ausgegangen. Die definitive Parkplatzberechnung im Baugesuchsverfahren wird dannzumal mit der effektiven Verkaufsfläche und Anzahl der Wohneinheiten erfolgen. Die Parkplatzberechnung im Verkehrsgutachten kann nur einen ungefähren Wert angeben.

6.6 Umwelt

Für eine nachhaltige Entwicklung berücksichtigen die Quartierplanvorschriften auch im städtisch geprägten Zentrum von Liestal die Belange des Natur- und Umweltschutzes. Die geschlossene Anlieferung reduziert die Lärmimmissionen deutlich und die Einstellhalle unter dem Gebäude vermeidet zusätzliche Boden-

versiegelung. Insgesamt fördert das Vorhaben die bauliche Verdichtung nach innen, indem die Nutzung dieses bisher brachliegenden Geländes wieder ermöglicht wird. Auch die angrenzenden innerstädtischen Entwicklungsgebiete „Zentrum Nord“ und die Altstadt werden durch die attraktive Nutzung und Anbindung aufgewertet. Damit kann ein wesentlicher Beitrag gegen die fortschreitende Zersiedelung geleistet werden.

Für alle Bauten gilt der Minergie- oder ein mindestens gleichwertiger Energiestandard ebenso wie die einschlägigen Lärmschutzvorgaben. Auf Grund der intensiven Mischnutzung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt, die etwas höhere Grenzwerte zulässt.

Die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie ist im unteren Arealteil ausserhalb der Altstadt grundsätzlich möglich, ist jedoch auf Grund der exponierten Lage in der Altstadt gestalterisch sehr sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren. Geeignete Dachflächen sind zu begrünen. Da die Dächer jedoch wie aufgezeigt als fünfte Fassade architektonisch zu gestalten sind, muss sich auch dies an der Einpassung ins Gesamtbild orientieren.

Diese und Hinweise auf weitere mögliche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung (insbes. Nisthilfen für verschiedene Arten etc.) sind im LEK-Massnahmenkatalog (A1 und 2 Siedlungsökologie sowie B28 und 29 Artenschutz) enthalten.

7 KANTONALE VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

7.1 Verfahren

Im Vorfeld zur Erarbeitung der Planungsinstrumente fand die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts statt. Dies erfolgte in mehreren Runden unter Einbezug kantonaler Fachstellen und Kommissionen (insbes. Arealbaukommission sowie Denkmal- und Heimatschutzkommission) sowie weiterer Interessenvertreter.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Ziegelhof wurden dem Amt für Raumplanung Anfangs März 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 11. Mai 2011 dem Stadtrat zugestellt. Am 25. Juli 2011 fand eine Besprechung zwischen Vertretern von Stadt, Kanton und Planenden statt. Dabei wurden die offene Punkte der Vorprüfung und die vorgesehene Reaktion besprochen.

Die Unterlagen waren vom 3. bis zum 31. März 2011 auf der Stadtverwaltung ausgestellt und wurden der interessierten Öffentlichkeit am 21. März 2011 im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Anschliessend bestand eine Frist für schriftliche Eingaben an den Stadtrat.

Es gingen 19 Eingaben zur Planung ein. Mit einigen der Mitwirkenden wurden in der Folge Gespräche geführt, um die Beweggründe und Absichten hinter den Anliegen besser zu verstehen.

Es folgt eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Änderungen auf Grund von Vorprüfung, Mitwirkung und der

Überlegungen von Stadt Eigentümerschaft und Investoren. Detaillierte Stellungnahmen zu den Anliegen aus Vorprüfung und Mitwirkung finden sich in den jeweiligen separaten Berichten.

7.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts

Auf Grund der Rückmeldungen aus Vorprüfung und Mitwirkung sowie auf Grund der Überlegungen von Stadt, Eigentümerschaft und Investoren wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Zentrale Änderungen aus der ersten Vorprüfungs- und Mitwirkungsrunde sind insbesondere:

1. Die Passage liegt weiterhin beim Zeughausplatz Nr.17, jedoch nun im Betongebäudeteil mit der Illusionsmalerei. Dieses weist beim Zeughausplatz als einziges ein Flachdach aus. Die bestehenden Gebäudeteile werden, wo es die Raumhöhen erlauben, erhalten und umgenutzt. Zudem ist die Illusionsmalerei als Fassade *das* bekannte Symbol des ehemaligen Braubetriebs, welches neu auch der Überbauung im unteren Stadtbereich Identität verleihen wird.
2. Da die Passage an dieser neuen Lage über eine behindertengerechte Rampe tiefer ankommt, als dies auf dem Dach

der Meyer-Wiggli-Str. 1 möglich war, liegen die beiden Einkaufsebenen im unteren Arealteil um ca. 1.3 Meter tiefer.

3. Die Verbindung über der Meyer-Wiggli-Strasse ist ein Geschoss hoch und möglichst filigran ausgebildet.
4. An Stelle des ehemaligen Silos im unteren Arealteil wird ein ähnlich hohes Gebäude vorgesehen, welches in den oberen Geschossen Wohnen aufnehmen wird.
5. In den Gebäuden der Meyer-Wiggli-Strasse 10 und am Zeughausplatz 17 sind in den Geschossen über dem Zeughausplatz und im Bereich der Meyer-Wiggli-Strasse 10 auch unter dem Zeughausplatzniveau Wohnungen vorgesehen. Diese Massnahme soll eine bessere Nutzungsdurchmischung und Leben in die Meyer-Wiggli-Strasse bringen.
6. Die bisherige, facettierte Dachlandschaft wurde im architektonischen Ausdruck beibehalten und neu auch bei den Fassaden der Neubauten übernommen. Somit wird die lange Gebäudeflucht zur kleinteiligen Umgebung hin deutlich gegliedert. Das Gebäude steht neu noch stärker als Ensemble oder Collage von Einzelteilen da.
7. Das Ensemble wird neu von mehreren unterschiedlichen Aussenräumen eingerahmt.

- Der Lindenplatz (Rumpel) wurde massiv vergrössert.
- Die Lindenstrasse weitet sich wieder zu einem kleinen Platz und steht im Vergleich zur heutigen Lindenstrasse 1 sogar leicht zurück.
- Die Einmündung Lindenstrasse–Gerberstrasse wurde aufgeweitet und kann Bäume aufnehmen.
- Der Ziegelhofplatz wurde erneut zu Lasten der Anlieferung vergrössert.
- Das Dach des Gebäudes Meyer-Wiggli-Strasse 1 ist neu keine Esplanade oder Durchgangsraum mehr, sondern ein Dachgarten, welcher ökologischen Ausgleich anbieten kann.

Diese Weiterentwicklung führt zu einem leicht veränderten städtebaulichen Volumen mit einer neuen Ausstrahlung in seine Umgebung. Stadt, Eigentümerschaft und Planende sind von der Qualität dieser Entwicklung überzeugt und sehen so die zum Teil divergierenden Anforderungen bestmöglich erfüllt.

7.3 Anpassungen der Planungsinstrumente

Nach der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden die Planungsinstrumente und Berichte daran angepasst. Weitere Anpassungen erfolgten auf Grund der Rückmeldungen aus Vorprüfung und Mitwirkung. Die wichtigsten Änderungen betreffen die folgenden Punkte:

- Nutzungsarten werden differenziert, die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt.
- Baubereiche geben die Flexibilität für die Anordnung der Nutzungsflächen vor. Baulinien definieren den Abstand zu den Strassen und damit zur Nachbarschaft.
- Die Dachgestaltung wird stärker gewichtet, insbesondere sind technische Aufbauten in die Dachhaut zu integrieren
- Die Belange des ökologischen Ausgleichs werden deutlicher aufgenommen, die Abgeltung von Leistungen mit Förderbeiträgen ist möglich.
- Eine archäologische Schutzzone wird festgelegt.
- Ein Lärmgutachten wird erstellt.
- Das Verkehrsgutachten (insbesondere die Parkplatzberechnung) wird an die neuen Geschossflächen angepasst.

7.4 Änderungen aufgrund der zweiten Vorprüfungs- / Mitwirkungsrunde

Aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung im August 2011 wurden folgende Änderungen des städtebaulichen Konzepts bzw. der Quartierplanung beschlossen:

1. Die vorgesehene Lage des Durchgangs wird um ca. 4 m nach Norden (ab Kante Kantonsmuseum) verschoben. Dadurch kommt der Durchgang besser zum Vorschein. Eine funktionale Tiefe von ca. 4 m südlich des Durchgangs sorgt zusätzlich zu den angrenzenden Erdgeschossnutzungen für Belebung. Der Baubereich im Quartierplan wird erweitert, um den nötigen Spielraum für das Bauprojekt zu behalten.
2. Die Gebäudehöhe des neuen Wohnturms östlich der Meyer-Wiggli-Strasse wird um ein Geschoss reduziert. Dadurch tritt der Wohnturm weniger hoch in Erscheinung.

8 AUSBLICK UND WEITERES VORGEHEN

8.1 Ausblick

Die Rückmeldungen im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren sowie die weitergehenden Überlegungen von Planenden, Stadt sowie Eigentümer- und Bauherrschaft wurden weitgehend berücksichtigt. Die Planung wurde vom Stadtrat wie auch vom Einwohnerrat beschlossen und dem Behördenreferendum unterstellt. Damit haben nun die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen einer Volksabstimmung über die Planung zu befinden.

8.2 weiterer Planungsablauf

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Herbst 2012 Volksabstimmung

anschliessend Auflage

ev. Einspracheverhandlungen

Einreichen der Unterlagen zur
regierungsrätlichen Genehmigung

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

zuhanden von _____ verabschiedet.

Liestal, den _____

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter
