



Bericht des Beurteilungsgremiums

Entwicklung Postareal und Allee in Liestal

März 2016

DIE POST 
Gelb bewegt.



Stadt Liestal

Vorwort

Die Liegenschaft der Post Immobilien AG an der Poststrasse 1 in Liestal ist in die Jahre gekommen. Sie müsste mit hohem Aufwand revitalisiert werden und würde ihrer hervorragenden Lage als Tor zur Altstadt dennoch nicht gerecht. Aufgrund des städtebaulichen Potenzials mit neuen Nutzungsmöglichkeiten, zog die Post statt einer Gesamtanierung einen Ersatzneubau in Betracht.

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Potenzialanalyse und nach Koordinations- und Abstimmungsgesprächen mit der SBB, den kantonalen Dienststellen und der Stadt Liestal hat die Post einen Studienauftrag definiert. Damit will sie ermitteln, in welche Richtung die städtebaulich wichtige Schnittstelle zwischen Postplatz und Altstadt architektonisch, gestalterisch, wirtschaftlich, verkehrstechnisch und landschaftsarchitektonisch entwickelt werden soll und kann.

Die Stadt Liestal will die öffentlichen Parkfelder im Bereich Allee/Seestrasse aufheben und in ein Parkhaus einbringen. Das eröffnet zusammen mit der geplanten Neugestaltung des Orisbaches im Rahmen eines Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Perspektiven für die Neugestaltung der Allee. Weiter möchte die Stadt den Sichtbezug vom Bahnhof zur Altstadt und die Fussgänger Verbindung zwischen dem Postplatz und der Altstadt aufwerten respektive neu interpretieren.

Um eine übergeordnete, richtungsweisende Leitidee für das definierte Areal zu finden, haben sich die beiden Grundeigentümer Post Immobilien AG und die Stadt Liestal (nachfolgend «die Auftraggeber») dazu entschlossen, die Arealentwicklung gemeinsam voranzutreiben.

Es ist uns ein grosses Anliegen, eine wirtschaftlich tragbare Lösung zu erarbeiten, die in der Bevölkerung auf breite Akzeptanz stösst. Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, mit fünf Architekturbüros ein Studienauftragsverfahren durchzuführen, um ein übergeordnetes Gesamtkonzept zu finden. Dieses soll vertieft und architektonisch ausgearbeitet in einer Anpassung der entsprechenden Zone münden.

Wir sind überzeugt, mit diesem qualifizierten Verfahren das Stadtbild von Liestal im Interesse aller weiterzuentwickeln.

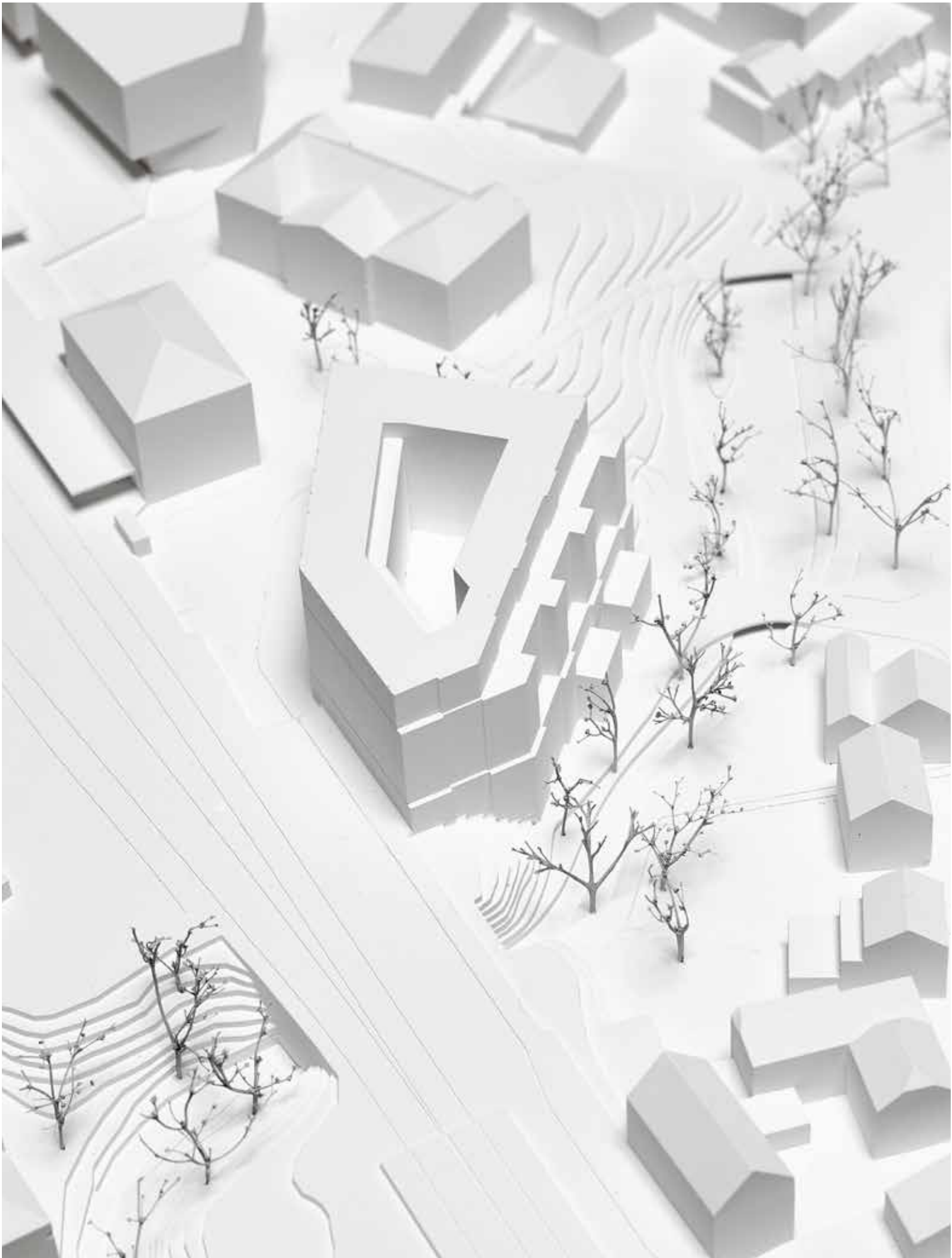
Die Auftraggeber

Post Immobilien AG



Stadt Liestal





Inhaltsverzeichnis

Bericht des Beurteilungsgremiums	6
Einleitung	6
Organisation	7
Art des Verfahrens	7
Teilnehmende an der Projektentwicklung	7
Beurteilungsgremium	8
Termine	8
Aufgabe und Nutzung	9
Beurteilungskriterien	10
Verfahrensablauf	11
Empfehlung des Beurteilungsgremiums	12
Dank des Beurteilungsgremiums	12
Genehmigung	13
Gewinner	
Christ & Gantenbein Architekten	14
Mitbewerber	19
Bachelard Wagner Architekten	20
Buchner Bründler Architekten	22
Graber Pulver Architekten	24
Rosenmund + Rieder Architekten	26

Impressum

Auftraggeber: Post Immobilien AG und Stadt Liestal **Datum:** 21.04.2016

Autoren: Thomas Hasse Biniash, Urs Ellenberger **Jurytexte:** Werner Hartmann, Meinrad Morger, Rainer Klostermann **Freigabe:** Urs Ellenberger (urs.ellenberger@post.ch), Dr. Thomas Noack (thomas.noack@liestal.bl.ch) **Redaktion:** Klarkom AG, Bern

Gestaltung: Magma – die Markengestalter, Bern **Druck:** Ast & Fischer AG, Bern

Verteiler: Mitglieder der Projektkoordinationsgruppe Stadt Liestal und Post Immobilien AG, Architektenteams **Copyright:** © Post Immobilien AG

Bericht des Beurteilungsgremiums

1 Einleitung

Im Rahmen der Projektentwicklung Post Bahnhofplatz Liestal soll die Bestandesliegenschaft der Post Immobilien AG unter Einbezug weiterer Parzellen zurückgebaut und das Areal aufgewertet werden. Da dieses Areal für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Liestal eine sehr wichtige Bedeutung hat, findet die Entwicklung zusammen mit der Stadt Liestal statt.

Die Stadt Liestal ist Eigentümerin der Nachbarparzellen in der Allee und hat im Zusammenhang mit einem Neubau der Liegenschaft der Post grosses Interesse an einer Neugestaltung der Allee zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsort. Mit der Gesamtentwicklung am Bahnhof muss auch die Verbindung vom Postplatz zur Altstadt aufgewertet werden.

Das vorliegende Verfahren soll dazu grundsätzliche, städtebaulich und architektonisch tragfähige und wirtschaftlich realisierbare Lösungen aufzeigen, auf deren Basis die zur Realisierung nötigen planungsrechtlichen Verfahren vorgenommen werden können.

Folgende übergeordnete Ziele werden angestrebt:

- Entwicklung und Aufwertung des Postareals zu einer Renditeliegenschaft und einer identitätsgebenden Adresse
- Planung eines neuen wirtschaftlichen Gebäudekomplexes mit flexibler Nutzung
- Aufwertung der Allee zu einem anziehenden Aufenthalts- und Begegnungsort
- Schaffung einer attraktiven Weg- und Sichtverbindung vom Bahnhof zur Altstadt Liestal

Situationsplan QP- Perimeter



Situationsplan Betrachtungsperimeter



- Aufzeigen von Nutzungspotentialen auf dem Areal im Generellen
- Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten des Areals mit Darstellung von möglichen Etappierungen in der Umsetzung/Realisierung
- Schaffung eines attraktiven Postplatzes
- Aufwertung der Wegverbindung entlang des Orisbachs in das Oristal
- Planung Parkhaus und seine Erschliessung als Ersatz für die aufzuhebenden öffentlichen Parkplätze

2 Organisation

Grundeigentümer und Auftraggeber sind:

- Post Immobilien AG
- Stadt Liestal

Verfahrensbegleitung:

Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Holbeinstrasse 50, 4002 Basel

3 Art des Verfahrens

Die Auftraggeber führten mit fünf Architekturbüros einen Studienauftrag auf Einladung durch. Das Verfahren wurde nach der gemeinsamen Ortsbegehung ohne Zwischenpräsentation, aber mit zwei schriftlichen Fragerunden durchgeführt. Alle teilnehmenden Planungsbüros stellten ihre Entwurfskonzepte in einer Abschlusspräsentation vor. Die Bewertung erfolgte anschliessend durch das Beurteilungsgremium.

Die Auftraggeber sind dem Gesetz und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB/VöB) betreffend Studienauftragsverfahren nicht unterstellt, da es sich um Anlageobjekte bzw. Drittgeschäfte handelt. Die Entwicklung wird im privaten Verfahren durchgeführt.

4 Teilnehmende am Studienauftrag

Die Auftraggeber hatten fünf Architektenteams zum Studienauftrag eingeladen:

- Bachelard Wagner Architekten SIA BSA, Kirschgartenstrasse 7, 4051 Basel
- Buchner Bründler AG Architekten BSA, Utengasse 19, 4058 Basel
- Christ & Gantenbein AG Architekten ETH SIA BSA, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- Graber Pulver Architekten AG ETH BSA SIA, Sihlquai 75, 8005 Zürich
- Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Gerberstrasse 5/2, 4410 Liestal

(Reihenfolge alphabetisch)

5 Beurteilungsgremium

Mitglieder des Beurteilungsgremiums mit Stimmrecht

- Prof. Luca Selva, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, Vorsitz
- Werner Hartmann, Dipl. Architekt BSA SIA
- Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Koordinator Gesamtentwicklung Bahnhofplatz Liestal
- August Künzel, Landschaftsarchitekt
- Prof. Meinrad Morger, Dipl. Architekt BSA SIA
- Urs Ellenberger, Ing. FH, Post Immobilien AG, Projektleiter
- Thomas Hasse Biniasch, lic. rer. pol., Post Immobilien AG, Leiter Portfoliomanagement
- Franz Kaufmann, Stadtrat, Stadt Liestal

Stellvertretungen

Für die Herren Hasse Biniasch oder Ellenberger:

- Michael Heim, Architekt FH, MAS UZH in Real Estate, Post Immobilien AG, Leiter Projektentwicklung

Für Herrn Kaufmann:

- Dr. Thomas Noack, Raumplaner, Bereichsleiter Stadtbauamt, Liestal

Experten ohne Stimmrecht

- Dr. Thomas Noack, Raumplaner, Bereichsleiter Stadtbauamt, Liestal
- Markus Stöcklin, Rudolf Keller & Partner, Verkehrsplaner, MuttENZ
- Dr. Oliver Stucki, Amt für Raumplanung BL (ARP), Ortsplanung, Liestal
- Jaroslav Mísun, BUD, Geschäftsbereich Wasserbau, Liestal
- Dr. Walter Niederberger, Denkmalpfleger, Kantonale Denkmalpflege, Amt für Raumplanung Bau- und Umweltschutzdirektion, Liestal
- Mark Schürmann, Bauökonom, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

6 Termine

- | | |
|---|------------------------------------|
| – Versand der Unterlagen an die Planungsteams | 25. September 2015 |
| – Obligatorische Ortsbegehung | 1. Oktober 2015 |
| – Abholung Modell | 12. Oktober 2015 |
| – Schriftliche Fragerunde Nr. 1 | 7. Oktober 2015 |
| – Beantwortung 1. Fragerunde | 20. Oktober 2015 |
| – Schriftliche Fragerunde Nr. 2 | 25. November 2015 |
| – Beantwortung 2. Fragerunde | 8. Dezember 2015 |
| – Schlussabgabe Projektunterlagen | 19. Februar 2016 |
| – Abgabe Modell | 4. März 2016 |
| – Vorprüfung mit Bericht an | Jury 22. Februar bis 11. März 2016 |
| – 1. Jurytag / Präsentation der Entwürfe | 17. März 2016 |
| – 2. Jurytag / Entscheid und Bericht | 18. März 2016 |
| – Bekanntgabe der Ergebnisse an die Planungsteams | 21. März 2016 |
| – Medienmitteilung und Ausstellung | 9. Mai 2016 |

7 Aufgabe und Nutzung

Aufgabe

Die Post Immobilien AG möchte zusammen mit der Stadt Liestal im Rahmen dieses Studienauftrages Ideen für die zukünftige Nutzung des Areals Postplatz / Orisbach / Parking Allee sowie Hangkante prüfen. Die Studienteilnehmer sind aufgefordert, Chancen und Risiken des Standortes aufzuzeigen und anhand von Lösungsvorschlägen den geeigneten Umgang auf konzeptioneller Ebene darzustellen; dabei sollen die baurechtlichen Vorgaben, wie auch die Vorgaben aus dem Programm eingehalten werden.

Das Gesamtkonzept soll geeignete Ansätze für die künftige Arealentwicklung aufzeigen. Es soll im Wesentlichen die Inhalte vermitteln, die für die Ausarbeitung eines zukunftsfähigen Quartierplans notwendig sind und als richtungsweisende Grundsätze für die weitere Planung dienen. Es ist ein sinnvolles Nutzungsmass (Höhe, Dichte) zu definieren, das der zentralen Lage Rechnung trägt, den Charakter des Ortes unterstreicht und ein Netz von verschiedenen Freiräumen mit hoher Qualität schafft.

Die Einbettung der Neubauten, die Behandlung der Rand- und Übergangszonen, die Einbindung des Erschliessungs- und Parkierungskonzepts und das Angebot von Aufenthaltsbereichen im Freien (Allee) sind einige Themen, auf welche die Umgebungsgestaltung Antworten liefern soll. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Gestaltung der Verbindung von Postplatz und Altstadt.

Das Nebeneinander verschiedenster Nutzungen und möglicherweise unterschiedlicher Betreiber soll sich problemlos und im Idealfall gegenseitig gewinnbringend gestalten. Änderungen in der Betreiberstruktur sollen sich auch in Zukunft rasch und ohne grosse bauliche Anpassungen umsetzen lassen.

Die Gebäude sollen deshalb eine angemessene Nutzungsflexibilität aufweisen. Zudem ist auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes und die Etappierbarkeit zu achten.

Die nachfolgenden Angaben zu den Nutzflächen sind als Richtgrösse zu verstehen. Ziel dieses Studienauftrages war es unter anderem zu eruieren, welche maximale Ausnutzung mit dem Ortsbild von Liestal verträglich ist.

Nutzung

Approximative Flächenvorgaben für weitere Nutzungen in den weiteren Geschossen

Nutzung	BFG (m ²)	ca. in %	Bemerkungen
Gewerbe / Verkauf / Gastro	2 000 m ²	15 %	davon Poststelle ca. 300 m ²
Büro	2 500 m ²	18 %	
Wohnen allgemein	9 000 m ²	67 %	
Total BGF	13 500 m²	100 %	

8 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium hat die Beiträge anhand folgender Kriterien beurteilt:

Architektonisches und städtebauliches Konzept

- Städtebauliche Leitidee, Einbindung und Verträglichkeit (Dichte der Bebauung, Massenverteilung, Höhenentwicklung, Verbindung zur Stadt, Bezug zu den Nachbarbauten)
- Ästhetische, räumliche, gestalterische, konstruktive und ökologische Qualitäten der Bauten
- Fassadengestaltung / Materialkonzept
- Räumliche, gestalterische, funktionale Qualitäten der Umgebungsgestaltung der Allee und des Postplatzes
- Umgang mit dem ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
- Gestaltung und Lage des Orisbachs im QP-Perimeter unter dem Aspekt der Vorgaben des Hochwasserschutzes und des Gewässerraumes
- Umgang mit der Hangkante

Raumprogramm / Nutzungskonzept / Betrieb / Verkehr

- Funktionale Qualitäten der betrieblichen Abläufe und Anordnung der Nutzungen
- Flexibilität der Nutzflächen
- Qualität der Lenkung der Personenflüsse, des Langsamverkehrs, des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie die Entflechtung der diversen Ströme, insbesondere auf dem Postplatz und zur zukünftigen Einstellhalle
- Räumliche, gestalterische, funktionale Qualitäten der Anlieferung für Retailflächen
- Gestaltung, Ökonomie und Organisation der Parkierung

Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit

- Darstellung der Wirtschaftlichkeit und Markttauglichkeit des Projektes
- Eignung des Projektes zur Steigerung des Landwertes
- Konzeptionelle Voraussetzungen für Umsetzbarkeit und Etappierbarkeit
- Eignung des Projektes, die Investitionskosten so tief wie möglich zu halten und die zukünftigen Betriebskosten zu minimieren
- Aufzeigen von Nachhaltigkeit und Einsatz bewährter Systeme, wirtschaftlicher Umgang mit Ressourcen

Schnittstellen zu Nachbarprojekten

- Räumliche, gestalterische, funktionale Qualitäten der Verbindungsachse zur Stadt

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien entspricht keiner Gewichtung. Die Kriterien wurden global bewertet.

9 Verfahrensablauf

Ausgabe Unterlagen Studienauftrag

Das Programm, inkl. Beilagen und digitalem Datenträger, wurde am 25.09.2015 als Hard-copy per Post an die teilnehmenden Architektenteams versendet. Das Programm als solches ohne Beilagen erhielten alle Teilnehmenden zusätzlich per E-Mail zugesandt.

Begehung

Eine für die teilnehmenden Architektenteams obligatorische, geführte Begehung des Projektperimeters fand am 1. Oktober 2015 statt. Während der Begehung wurden keine Fragen beantwortet. Das Areal konnte darüber hinaus jederzeit frei von aussen besichtigt werden.

Modell

Den Teilnehmenden wurde je ein Gipsmodell der Situation im Massstab 1:500 (Gipsabdruck vom Grundmodell mit Terrain-Einsätzen) zur Verfügung gestellt. Es fand kein Versand der Gipsmodelle statt; die Modelle waren bei der Firma Meier Modellbau GmbH, Dorenbachstrasse 89, 4102 Binningen eigenverantwortlich abzuholen.

Fragerunden

Anstelle einer Zwischenbesprechung oder Zwischenpräsentation hatten sich die Auftraggeber und das Beurteilungsgremium zur Durchführung von insgesamt zwei Fragerunden entschieden, um projektspezifische Anliegen der Planungsbüros zu klären. Das Beurteilungsgremium hat die Fragen bearbeitet und beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten wurden ohne Nennung der Fragesteller jeweils ausschliesslich per E-Mail an die teilnehmenden Planungsbüros versandt. Die Fragebeantwortung galt als Teil des Wettbewerbsprogramms.

Vorprüfung der Schlussabgabe

Die Vorprüfung der Schlussabgabe erfolgte durch die Verfahrensbegleitung, unter Beizug der Experten. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung wurde dem Beurteilungsgremium zur Verfügung gestellt.

1. Jurytag / Präsentation der Entwürfe

Am 17. März 2016 präsentierten die fünf Architektenteams dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Schlussabgaben und beantworteten Fragen des Gremiums.

2. Jurytag

Am 18. März 2016 trafen sich das Beurteilungsgremium und die Experten erneut, um über die Projekte zu diskutieren und sie untereinander zu vergleichen. Das Beurteilungsgremium fällte nach eingehender Beratung einstimmig den Schlussentscheid.

10 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern das Projekt von Christ & Gantenbein AG, Architekten ETH SIA BSA, Basel zur Weiterbearbeitung. Gleichzeitig hält das Beurteilungsgremium fest, dass der Stand für den Einstieg ins Quartierplanverfahren noch nicht gegeben ist. In einer begleiteten Überarbeitungsphase von rund vier Monaten sollen die offenen Punkte mit dem Gewinnerteam bereinigt werden.

Das Beurteilungsgremium sieht noch folgenden Überarbeitungsbedarf:

- Aus städtebaulicher Sicht ist das Volumen noch immer zu dominant. Bei einhergehender Nutzflächenreduktion muss diese so erfolgen, dass die Wirtschaftlichkeit weiterhin gegeben ist.
- Die Akzeptanz mit ISOS (Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist anzustreben.
- Der Erhalt der Alleeebäume altstadtseitig ist zu prüfen.
- Die Renaturierung des Orisbachs ist im Duktus übertrieben und ist zu überprüfen.
- Der Abgang vom Postplatz zum Orisbach, die Wegführung wie auch die Ausbildung der Hangkante müssen präzisiert werden.
- Die Erschliessung der Autoeinstellhalle bzw. die Lage der Einfahrt sowie die innere Verkehrsführung sind zu prüfen.
- Die Nutzung im Sockel mit öffentlicher/allgemeiner Ausrichtung soll beibehalten werden.
- Zufahrt und Organisation eines ausreichenden Fahrrad-Parkings ist zu prüfen. Die Velo-Aussenparkierung entlang des Gerichtsgebäudes ist nicht erwünscht.
- Die Durchfahrt der Busse entlang der Poststrasse muss sichergestellt werden.
- Die Materialisierung der Fassade ist zu aufwändig. Eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ist unbedingt anzustreben.

Mit der Empfehlung des Beurteilungsgremiums ist die Wettbewerbsphase abgeschlossen. Vorbehältlich der internen Genehmigung durch die Post IMS und die Stadt Liestal soll das Gewinnerprojekt gemäss Empfehlung weiterverfolgt werden. Hierfür ist in einem ersten Schritt die Erarbeitung eines Quartierplans für das Gesamtareal erforderlich. Auf Basis des Quartierplans «Postareal und Allee Liestal» soll die weitere Projektierung gemäss den Prozessschritten der SIA erfolgen.

11 Dank des Beurteilungsgremiums

Dem Beurteilungsgremium ist es ein grosses Anliegen, den Planerteams und allen Beteiligten für ihre geleistete Arbeit zu danken. Die anspruchsvolle städtebauliche Aufgabe und die schwierigen Rahmenbedingungen stellten grosse Anforderungen. Die hohe Qualität und die Vielfältigkeit der Lösungsansätze der Beiträge haben das Beurteilungsgremium beeindruckt. Gleichzeitig ermöglichten sie, die Aufgabe an diesem besonderen Ort breit und intensiv zu diskutieren.

12 Genehmigung

Die Auftraggeber und das Beurteilungsgremium haben den vorliegenden Bericht genehmigt:



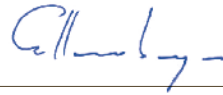
Luca Selva, Vorsitz



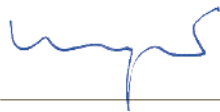
Werner Hartmann



Rainer Klostermann



Urs Ellenberger



Meinrad Morger



Franz Kaufmann



Thomas Michael Hasse Binasch

Gewinner

Christ & Gantenbein Architekten



Blick vom Postplatz Richtung Altstadt

Architekt: Christ & Gantenbein AG Architekten ETH SIA BSA, Basel
Verkehrsplaner: Heinz Schmid dipl. Bauing. ETH SIA SVI, Benglen
Landschaftsarchitektur: Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Projektwürdigung des Beurteilungsgremiums

Ein grosses markantes Stadthaus ergänzt städteräumlich überzeugend eine Gruppe solitärer Bauten, die die Moderne Stadt von Liestal charakterisiert. In Analogie dazu formt sich die Gebäudevolumetrie folgerichtig als Passstück aus den topographischen Gegebenheiten anstatt aus einer nicht vorhandenen Stadtstruktur. Trotz monochromer Einheitlichkeit entwickelt der unregelmässige fünfeckige Baukörper seine vielgestaltige fein ziselierte kubische Erscheinung gekonnt über differenzierte reflexive Abdrücke der unmittelbaren Umgebung. Während dem die Fassade zur Poststrasse hin eine ruhige Front darstellt (das Visavis ist das offene Geleisefeld der Bahn), erhält die Nordfassade über feine risalitartig ausgebildete Balkone eine Referenz an die historischen Nachbarbauten (Gericht, Palazzo), die zusammen mit dem Stadthaus den neuen Postplatz teilweise fassen. Richtung Orisbach stellt der bewegte Sockel zusammen mit der Fassade eine architektonische Interpretation der modulierten Hangkante wie auch der bewegten Kleinteiligkeit des Altstadtkörpers dar.

Trotz den grossen Bemühungen dem opulenten Baukörper eine adäquate Grösse, einen richtigen Massstab zu geben, stellt sich die Frage der wirklichen Grösse bzw. des richtigen Raumprogramms.

Der Vorteil eines einzigen Gebäudes liegt darüber hinaus in der stadträumlichen Eindeutigkeit. Der boulevardartige Bahnhofplatz findet über den neu gestalteten Postplatz einen raumoffenen Übergang Richtung Osten. Erst der Landschaftsraum Orisbach und der dahinter liegende Altstadtkörper werden durch die geschickt gewählte Disposition zum optischen raumbildenden Abschluss. Dabei wurde die planimetrische Gestaltung der Übergänge Platz, Treppe, Weg und Hang noch mit wenig Enthusiasmus ausgearbeitet. Die Überführung in die Poststrasse erfolgt durch eine räumlich sinnvolle jedoch funktional (Schleppkurve Busse) noch nicht ganz präzise dimensionierte Kompression. Die Eingänge zu den verschiedenen Nutzungen befinden sich gut auffindbar am Postplatz und entlang der Poststrasse. Während dem das Erdgeschoss und die Untergeschosse vollflächig überbaut werden, etabliert sich ab dem ersten Obergeschoss ein Hoftyp. Dieser steht in

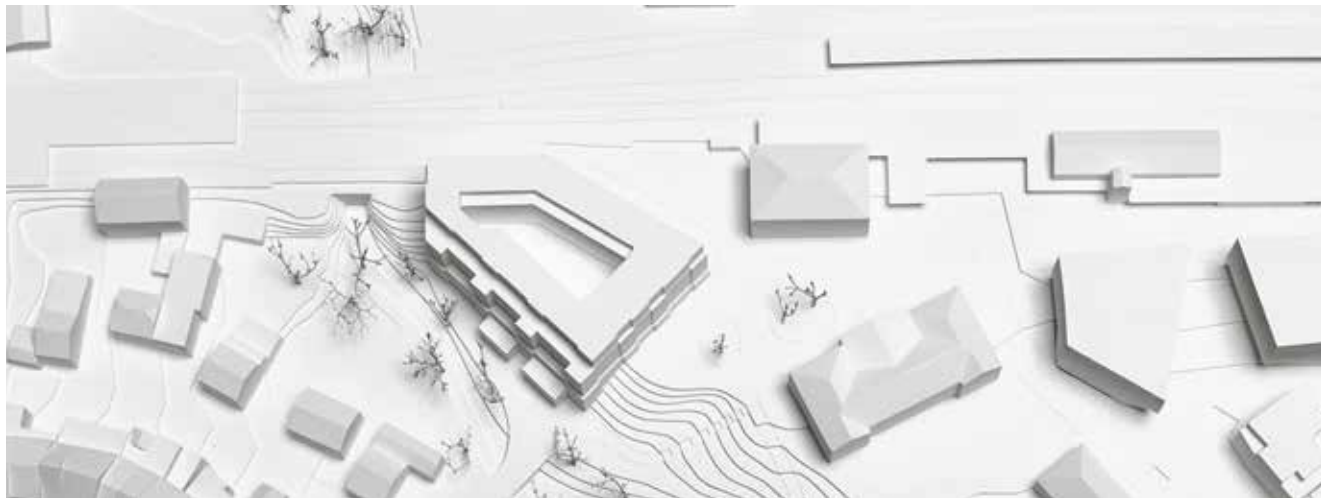
einem ganz direkten Zusammenhang mit den enorm hohen Lärmbelastungen der Eisenbahn. Die Verfasser erarbeiten zusammen mit einem Lärmschutzexperten ein interessantes spezifisches Typologie-Modell: Alle lärmempfindlichen Räume einer Wohnung orientieren sich gleichzeitig nach aussen zu Sonne, Aussicht und Lärm bzw. nach innen zu Licht, Luft und Ruhe. Die lärmschutztechnischen Anforderungen werden dadurch vollumfänglich eingehalten. Diese Konzeption bedingt mit wenigen Ausnahmen eine zweibündige Erschliessung. In den Ecksituationen können über ein Treppenhaus jeweils drei Wohnungen erschlossen werden. Mehrheitlich Maisonettewohnungen finden sich auf den beiden abschliessenden Geschossen. Sie versuchen dabei den Erschliessungsbedarf zu reduzieren und gleichzeitig das typologische Angebot zu erweitern. Der Habitus der räumlich und typologisch schön gestalteten Wohnungen, der gut zu diesem neuen Ort passt, wird durchaus eine breite Mieterschaft ansprechen.

Transparenz und Transluzenz sind die beiden Schwerpunkte einer sehr inspirierenden, aber gleichzeitig auch technisch und kostenmässig äusserst aufwändigen zweischichtigen Fassadenkonzeption. Sie stehen in einem direkten architektonischen Zusammenhang mit dem Hoftypus, der sich u.a. durch eine innere Nähe und Intimität und eine äussere Weite und Öffentlichkeit auszeichnet.

Die Alleeebäume werden ihres vermutlich schlechten Gesundheitszustandes wegen durch neue, nicht mehr in gleicher Anordnung aufgestellte Bäume ersetzt. Ansonsten verfolgt die Landschaftskonzeption in dialektischer Schärfe den komplexen Stadtraum durch einen einfachen und klaren Aussenraum bzw. Landschaftsraum zu ergänzen. Bei aller Klarheit scheint vor allem der Landschaftsraum Orisbach von einer durchgehend gleichen gestalterischen Eintönigkeit geprägt zu sein. Im Gegensatz dazu werden Referenzbilder verwendet, die wenig adäquate Landschaftsräume darstellen (Kaltbrunnental).

Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle liegt ganz im Süden des Areals auf der Ebene Orisbach. Der interessante Vorschlag an gleicher Stelle eine Quartiernutzung (Quartierzentrum, Café oder Kindertagesstätte) anzubieten und den Orispark über dieses Nutzungsangebot weiter zu aktivieren, wird durch die falsch angeordnete Erschliessung völlig konterkariert. Die Etappierung ist in der aufgezeigten Form weder nachvollziehbar noch überzeugend ausgearbeitet. Obwohl beim Entwurf in vielerlei Hinsicht noch Optimierungsbedarf besteht, stellt der Beitrag insgesamt eine äusserst wichtige, gültige, eigenständige und seriöse Antwort zu den städteräumlich und architektonisch komplexen Fragestellungen dar.

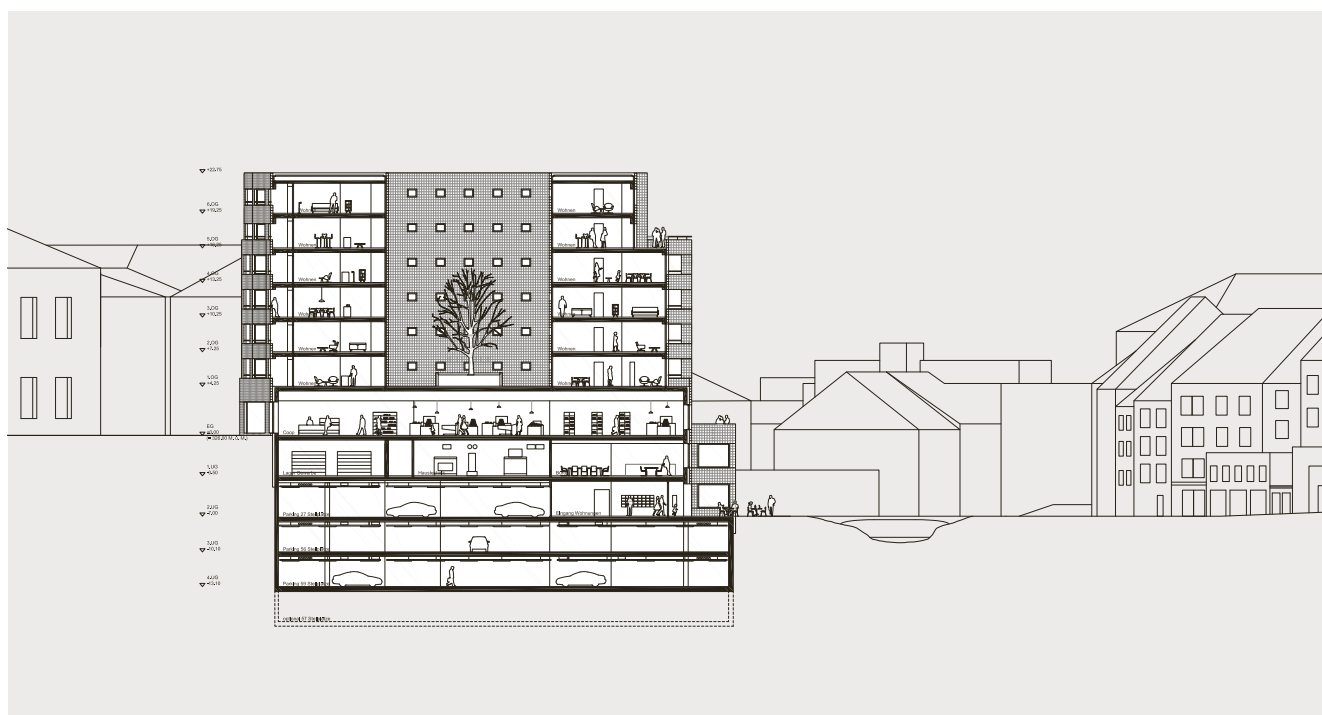
Der Vorteil eines einzigen Gebäudes liegt in der stadträumlichen Eindeutigkeit.



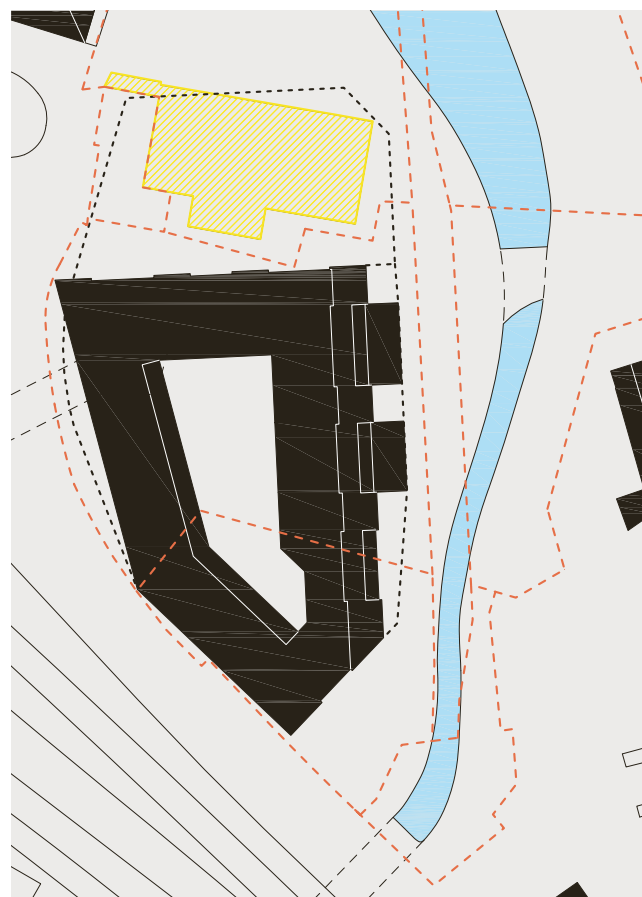
Modell



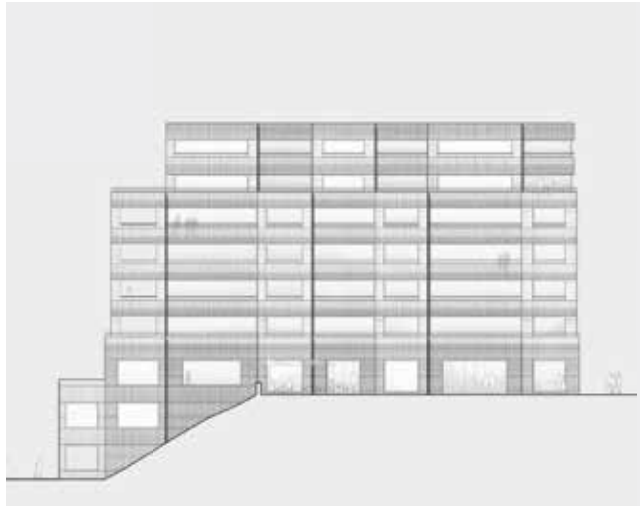
Grundriss Erdgeschoss



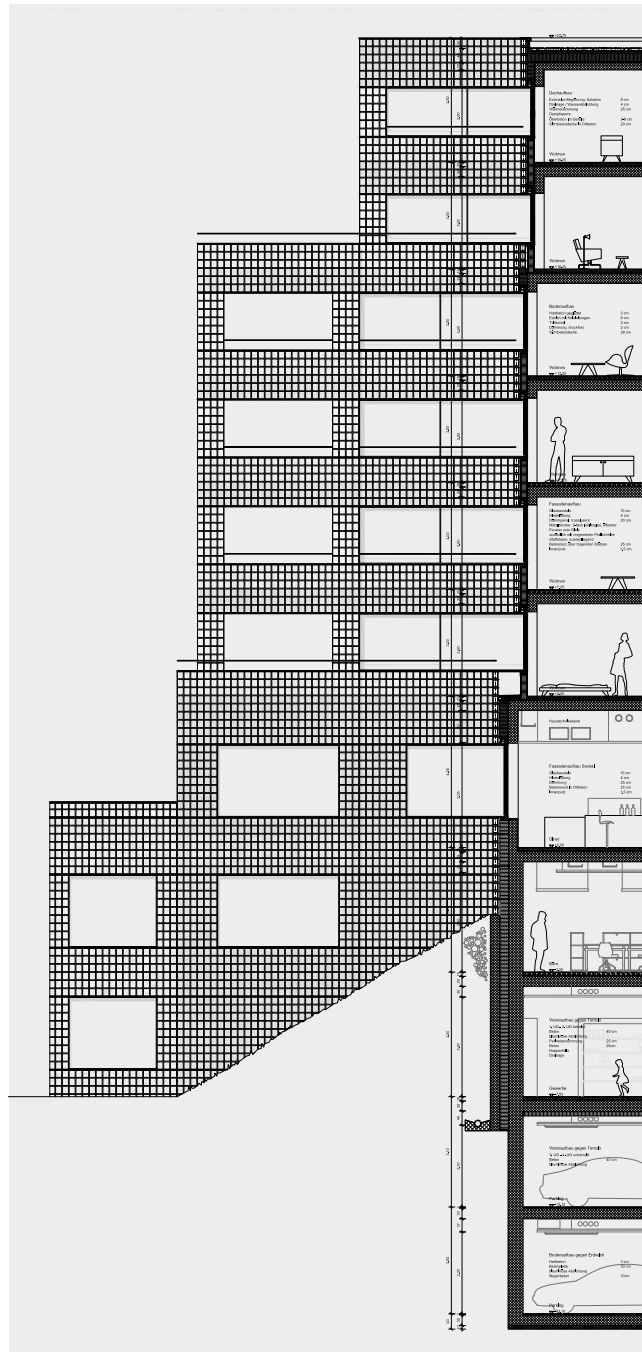
Schnitt



Schema Etappierung und Parzellengrenzen



Ansicht Nord vom Postplatz



Detailschnitt Fassade

Mitbewerber

Bachelard Wagner Architekten

Architekt: Bachelard Wagner Architekten SIA BSA, Basel

Verkehrsplaner: –

Landschaftsarchitektur: Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Liestal

Buchner Bründler Architekten

Architekt: Buchner Bründler AG Architekten BSA, Basel

Verkehrsplaner: –

Landschaftsarchitektur: –

Graber Pulver Architekten

Architekt: Graber Pulver Architekten AG ETH BSA SIA, Zürich

Verkehrsplaner: TBF + Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs Partner GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur

Rosenmund + Rieder Architekten

Architekt: Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal

Verkehrsplaner: –

Landschaftsarchitektur: Guido Bossard Landschaftsarchitekt BSLA, Oberdorf/BL

Bachelard Wagner Architekten

Projektwürdigung des Beurteilungsgremiums

Zwei unterschiedlich hohe Baukörper begrenzen die Ebene des Bahnhofplatzes und schaffen zwei Sichtbezüge zur Altstadt von Liestal. Der erste Sichtbezug öffnet sich zwischen dem Gerichtsgebäude und dem Neubau zur Wegverbindung über den Rampenweg und die neue Treppenanlage ins Tal des Orisbachs und der Allee. Der zweite Sichtbezug wird durch den neuen Platzraum zwischen den beiden neuen Baukörpern geschaffen. Die beiden Volumen wachsen von der Allee aus betrachtet über die sich unter dem Platz befindlichen zwei Geschosse zu einem Ganzen zusammen. Dies wird konsequent verstärkt durch die ähnliche Gestaltung aller Teile der neuen Baukörper.

Als Kontrast zur neuen dichten Bebauung am Rand des Plateaus wird für den Bereich der Allee ein parkähnlicher Stadtgarten vorgeschlagen. Um die Aufenthaltsqualität der vermehrten Nutzung für Fussgänger statt als Parkplatz gerecht zu werden, ist die Einfahrt der neuen Autoeinstellhalle an den Anfang des Alleebereichs gelegt. Mit dieser vorteilhaften deutlichen Entlastung des Alleebereichs von Verkehr wird jedoch ein intensiver Eingriff in die Landschaft in Kauf genommen. Die innere Erschliessung der Autoeinstellhalle führt für Autos und besonders für die Fussgänger zu langen unübersichtlichen Wegen zu den Zugängen. Ähnliche Probleme wie die Autoeinstellhalle weist auch das grosse Veloparking auf.

Der architektonische Ausdruck des Neubaus als Ganzes überzeugt sowohl hinsichtlich seiner Einheitlichkeit wie auch seiner zweischichtigen Nutzungsaufteilung in Wohn- und Dienstleistungsflächen. Diese vertikale Teiligkeit aus

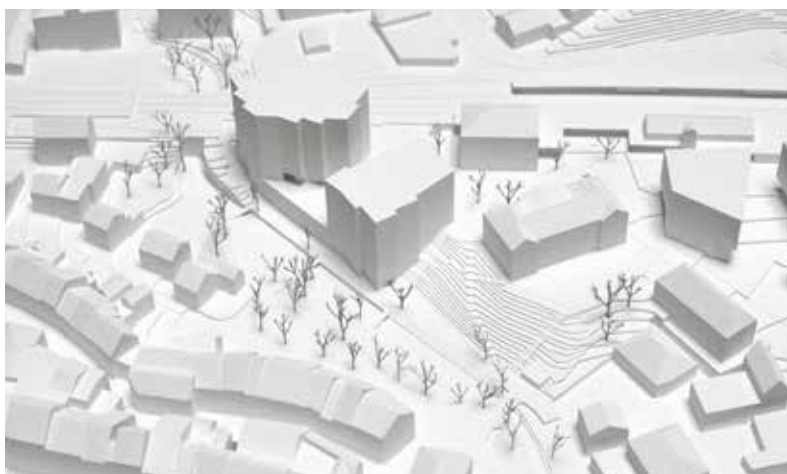
Gründen der Lärmimmissionen sowie Optimierung der Nutzflächenausrichtung ist interessant. Das Bedürfnis unterschiedlicher Geschosshöhen macht diese Anordnung aufwändig. Komplexe innere Erschliessungskerne und -wege sind die Folge.

Der durch die beiden neuen Baukörper geschaffene Platz wird aktiviert durch die Zugänge zu allen Erschliessungskernen der Obergeschosse. Die Verkaufslage an den Köpfen der Bauten wird sinnvoll genutzt. Ob am Terrassenrand des Platzes mit einem Bistro und dem Durchgang und Verbindungslift zur Allee eine genügende Standortqualität geschaffen werden kann, wird vom Beurteilungsgremium als kritisch beurteilt.

Das Konzept ist mit einigen in Kauf zu nehmenden Schwierigkeiten im Sockelgeschossbereich etappiert umsetzbar. Die provisorische Zufahrt und die innere Rampenerschliessung der Autoeinstellhalle stehen jedoch in einem räumlichen Konflikt.

Entlang der urban umgestalteten Seite des Orisbachs wird am Fuss des Neubaus eine neue attraktive Wegverbindung eingeführt. Der vorgeschlagene Kultur- und Veranstaltungsraum als öffentliche Nutzung wäre wünschenswert, seine Realisierungschancen in Liestal sind leider fraglich. Das Projekt schafft einen nachvollziehbaren Bezug zu den schon umgesetzten und voraussichtlichen Neubauten am Bahnhofcorso. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den historischen Bauten Palazzo und Gerichtsgebäude macht sie in ihrer Masse und Höhenentwicklung aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch. Auch im Verhältnis zur Altstadt und zur Allee entsteht mit der neuen dichten Bebauung eine ungünstige monumentale Wirkung.

Der architektonische Ausdruck überzeugt hinsichtlich seiner Einheitlichkeit und seiner zweischichtigen Nutzungsaufteilung.



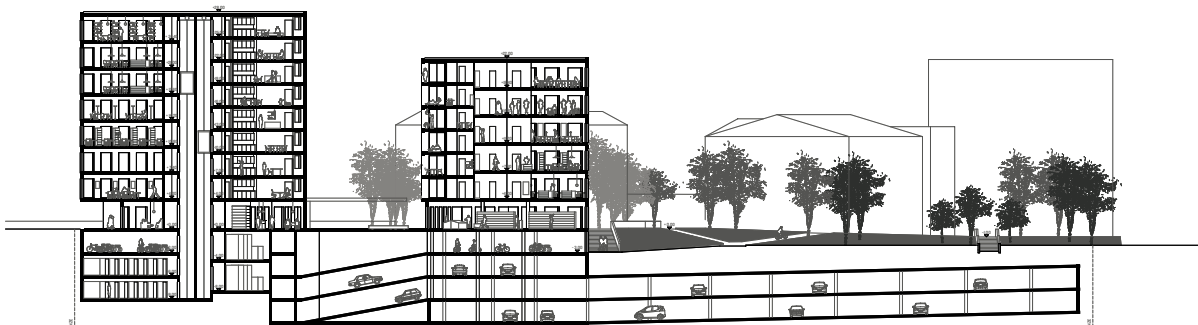
Modell



Modell



Aussenperspektive vom Bahnhof



Längsschnitt

Buchner Bründler Architekten

Projektwürdigung des Beurteilungsgremiums

Die Grundlage der Entwurfsidee basiert auf einer umfangreichen städteräumlichen und historischen Recherche. Diese Vorgehensweise sollte dem Projekt einen spezifischen und kontextuellen Charakter einverleiben. Einerseits wird die Stadtfigur «Bahnhofsareal» durch zwei neue Gebäude komplettiert und dem Altstadtkörper gegenübergestellt, andererseits bilden diese zusammen mit dem Gerichtsgebäude und dem Palazzo ein raumabschliessendes Ensemble. Um die Referenz zur Altstadt zu betonen wird das eine Haus leicht nach Nordwesten abgedreht. Alle diese grundsätzlichen Überlegungen sind für das Preisgericht nachvollziehbar. Weniger Verständnis kann das Preisgericht für den Entscheid aufbringen, das eine Haus als Antipode zur geplanten SBB Hochhausscheibe zu betrachten. In ihrer Lage, Bedeutung und Exposition sind die beiden Situationen schwer miteinander zu vergleichen. Dazu fehlt eine übergeordnete städteräumliche Legitimation. Das Punkthochhaus bleibt isoliert und wenig integriert. Die Komposition der beiden in Grundriss und Fassade nahezu identisch und einzig in der Höhenentwicklung different gestalteten Hochbauten kann nur bedingt überzeugen. Aufgrund ihrer abstrakten Form (hexagonale Verformung) und ihrer Beschaffenheit (gegossene Sichtbetonfassade) wird auf eine «tektonische Gliederung» der Baukörper trotz Kontext (Palazzo und Gericht) ganz verzichtet. Die Strategie des Dialektischen steht in einem gewissen Widerspruch zur Absicht der städteräumlichen Ensemblebildung. Das Fenstermotiv leitet sich aus einem weit hergeholten Zitat über die Fenstergiebel des Palazzos ab. Die typologisch wohlproportionierten schönen Woh-

nungen erfüllen durch ihre exponierte Lage die lärm-schutztechnischen Anforderungen nicht. Das eigens für dieses Projekt entwickelte Lüftungsfenster kann leider nur einen ungenügenden Beitrag zur Problemlösung beitragen.

Der Postplatz wird zum ausgeweiteten geometrisierten Sockel der beiden neuen Häuser. Trotzdem finden sie keinen fixierten Halt. Der «Umraum» wirkt eng und stereotyp, die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Erst talseitig zeigt der Sockel sein architektonisches Gesicht. Ein Vorplatz und grosse Öffnungen in der Mauer sprechen von einer im Innern des Sockels sich befindenden öffentlichen Nutzung. Die Autoren schlagen eine Markthalle vor. Dadurch soll der Landschaftsraum „urbanisiert“ werden. So schön die Idee auch ist, so unrealistisch erscheint sie angesichts der Tatsache, dass sich neben der Altstadt und dem Bahnhofsareal kaum ein dritter Ort kommerziell neu etablieren lässt. Die innere Anbindung zum Postplatz kann weder räumlich noch funktional überzeugen. Der Footprint der Häuser ist zu klein und die vertikalen Erschliessungskerne im Verhältnis dazu zu gross, um eine grosszügige Verbindung der Ebenen zu ermöglichen.

Das Gerichtsgebäude erhält im Norden durch einen vorgelagerten Platz eine überzeugende aussenräumliche Fassung. Dieser steht in einer direkten Analogie und Nachbarschaft zum neuen Sockel der beiden geplanten Gebäude. Dazwischen verläuft der bestehende Weg an nahezu der gleichen Stelle Richtung Orisbach. Die Einführung zum Postplatz ist weder auffindbar noch räumlich attraktiv gestaltet. Das Bachbett wird zwischen der Poststrasse und dem Brückenübergang bei der Schützenstrasse leicht korrigiert und parallel zur Baumallee gelegt. Dies führt zu einer räumlichen Akzentuierung (Baum – Bach) und gleichzeitig zu einem grosszügigen Freiraum, der jedoch sehr nahe am Orisbach zu liegen kommt. Obwohl die Autoren versuchen, ihre z.T. interessanten Ideen unmittelbar aus dem Vorgefundenen abzuleiten, haftet dem Projekt viel Fremdes und Plakatives und wenig Selbstverständliches und Elaboriertes an.

Die vorgeschlagene Markthalle ist eine schöne Idee, aber neben Altstadt und Bahnhofsareal lässt sich kaum ein dritter Ort kommerziell etablieren.



Modell



Modell



Bahnhofplatz



Ansicht Ost

Graber Pulver Architekten

Projektwürdigung des Beurteilungsgremiums

Die bauliche Setzung konzentriert sich auf einen kompakten Gebäudekomplex an und in der Hangkante zum Orisbach. Am Postplatz entsteht eine so mächtige bauliche Abgrenzung, die sowohl den Platz als auch das Gegenüber zum Stedtli mächtig bestimmt. Das Volumen wird vielseitig und polygon aufgegliedert. Die konkave Fassade Richtung Postplatz und Bahnhofcorso betont den räumlichen Abschluss. Es bleibt eine räumliche Umlenkung in die Poststrasse, eine gezielte Sichtbeziehung in die Allee und zur Altstadt sowie eine Eingangssituation in eine öffentliche Ladenpassage mit Gewerbeflächen und den Eingängen der obenliegenden Büros und Wohnungen. Eine schmale Treppe führt zudem aus dieser Passage hinunter zum Orisbach und der Allee.

Mit der Analyse der kompakten Baute entdeckt man dessen Mehrteiligkeit als anspruchsvolle und vielfältige Qualität. Es handelt sich um zwei ineinandergefügte Gebäudeeinheiten, die an der Hangkante jeweils eine Entwicklung nach oben und eine nach unten durchspielen. Der untere Teil spiegelt mit seinen Maisonettewohnungen einen Anspruch an besonderer Wohnqualität mit Bezug zum Freiraum Orisbach, während die oberen Wohnungen vom Ausblick über Altstadt, Bahnhof und Landschaft profitieren wollen. Diese Wohnungen respektieren die anspruchsvolle Situation mit der Lärmsituation adäquat. Etwas angezweifelt wird die Umsetzbarkeit der Wohnungen in den beiden Kopfbereichen.

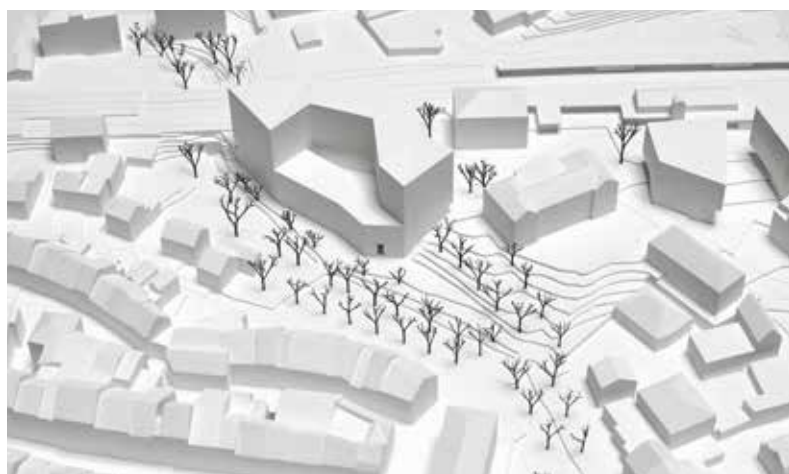
Der entstehende Hofraum auf Ebene Postplatz fasziniert und zeigt die komplexe Struktur des Projektes. Einerseits krönt ein zurückgezogener Dachgarten den zweigeschos-

sigen Abschluss zum Orisbach, andererseits soll in der Passage ein Geschäftsleben entstehen, das teilweise gedeckt, teilweise offen liegt. Hier entstehen sicher einige anspruchsvolle Fragen zur Aufenthaltsqualität, zur Funktion als öffentlicher Raum und zur Orientierung. Etwas unverständlich bleibt die Ausformulierung des schmalen Treppenganges hinunter zum Orisbach, vorbei an den Waschküchen und dem Velokeller im Wechselbad zwischen privat und öffentlich. Diese durchaus nachvollziehbare Direktverbindung steht zudem unausweichlich in Konkurrenz zur aussenräumlichen Verbindung Stedtli – Bahnhof via Allee.

In der Gesamtbetrachtung wird die Baumasse gut strukturiert und zeigt ein raffiniertes feinsinniges Bild zu den dahinterliegenden Wohn- und Büronutzungen und zum Sockelbereich sowie den hochragenden Strukturen. Die Masse des Gebäudekomplexes erscheint allerdings insbesondere in der Überprüfung am Modell als zu massiv. Das Gegenüber unmittelbar zum Palazzo und zum Gerichtsgebäude, sowie vor allem zum Stedtli verlangt eine deutliche Verringerung der Volumina.

Der Projektvorschlag zum Aussenraum am Orisbach erscheint sehr realistisch und situationsbezogen. Seine Plausibilität mit der klaren Ordnung in eine Altstadtseite und eine etwas offenere Welt zum Hang unter dem Gerichtsgebäude und dem Bahnhof zeigt eine klare Ordnung und Gestalt im Stadtraum. Die gute Strukturierung des Gebäudes und das darauf abgestimmte Aussenraumkonzept werden lobend hervorgehoben, auch wenn aus der massiven Geste der Baute an der Hangkante keine abschliessend klärende Antwort der räumlich funktionalen Verbindung Bahnhof – Stedtli hervorgeht.

Der Projektvorschlag zum Aussenraum am Orisbach erscheint sehr realistisch und situationsbezogen.



Modell



Modell



Im Park



Ansicht Ost

Rosenmund + Rieder Architekten

Projektwürdigung des Beurteilungsgremiums

Das Konzept verfolgt mehrere interessante Strategien für die Entwicklung dieser wichtigen Schlüsselstelle des Abschlusses am Plateaurand des Bahnhofareals zum Oristal und zur Altstadt. Diese Strategien sind abgeleitet aus der Auseinandersetzung mit Liestal als Kleinstadt, der Altstadt, dem Alleeraum und den Fussgängerwegbeziehungen zwischen dem Bahnhof- und Postplatzareal und der Altstadt.

Der Postplatz wird über eine neu geschaffene Postgasse und Postbrücke für Fussgänger mit der Altstadt verbunden. Der Anschluss ins Gassennetz der Altstadt wird beim Elefantentor gesucht. Auf der Postplatzseite werden mit zwei aufgelösten Baugruppen möglichst vielseitige Weg- und Sichtbeziehungen etabliert. Anstelle eines zentralen Veloparkings sind dispers Abstellplätze beim Palazzo und im Gassenbereich zwischen Brückenkopf und Postplatz angeordnet.

Eine erste dominante Gruppe mit dem sechsgeschossigen Baukörper B mit der neuen Post bildet zusammen mit zwei weiteren Baukörpern A und C die Bahnseite der Brückenkopfbauung. Der Baukörper D auf der Seite des Gerichtsgebäudes bildet mit der neuen Postterrasse die gegenüberliegende Seite der Postgasse. Ergänzend wird als Attraktivierung der Fussgängerverbindungen ein Baukörper E im Grünraum der Herwegh-Anlage vorgeschlagen. Die Wirkung der gewünschten Vernetzung mit der Altstadt durch den Bau E erscheint fraglich. Zudem werden die Hangkante und der Rampenweg stark verunklärend umgestaltet, indem sie in eine Zwischenlage gesetzt werden.

Als zweite Baugruppe fassen ein- und zweigeschossige Bauten den Grünraum der Allee und schaffen sockelartig den Abschluss des Bahnhofplateaus zum Tal des Orisbachs. Ebenfalls beim Brückenkopf angegliedert erschliesst auf der Alleeebene eine breite neue Brücke bei der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle. An dieser für das Erlebnis der Allee wichtigen Stelle verschwindet der Orisbach aus dem oberen möglichst renaturierten Bachraum und speist einen neu geschaffenen See in einem allseitig urbanen, mit vielen Sitzelementen besetzten, wenig begrünten Stadtraum.

An allen von Wegen und Gassen erschlossenen Geschossen und in den niedrigen Bauten entlang dem Orisbach sind neben den Hauseingängen Retail- und Büronutzungen vorgesehen. Offen bleibt hier die mögliche Absorption der vielen neuen Retailflächen an weniger attraktiven Geschäftslagen. In allen Obergeschossen sind über innere Erschliessungskerne meist über Eck orientierte Wohnungen als Vierspänner erschlossen. Ausnahme sind die Nutzflächen im Bau A welche auf der Südwestseite wegen der Ausrichtung auf die Bahn als Büroräume ausgewiesen sind. Da ein Durchwohnen mit diesem Bautypus nicht möglich ist, stellen sich Fragen zum Lärmschutz. Ebenso entstehen in einer grösseren Zahl von Wohnungen in Gassenlagen Einblickprobleme. Ob die vorgeschlagenen hellen Wandoberflächen dies hier wie erläutert in der Altstadt entschärfen können, ist fraglich.

Das im Stadtgrabenbereich vorgeschlagene Kleinparking verunklärt die sensible, schon heute durch Neubauten stark belastete Aussenseite des Altstadtkerns.

Unabhängig von vielen offenen gestalterischen Fragen zur neuen Brücke im Umfeld der Altstadt und der Allee ist die Annahme der positiven belebenden Wirkung der Brücke auf die Altstadt interessant. Es ist erkennbar, dass die Verfasser des Projekts sich seit vielen Jahren mit der Entwicklung der Stadt Liestal und Umgebung auseinandersetzen. Durch die Erfüllung der vielen selbst gesetzten Anforderungen entsteht eine gleichzeitig unruhige aber auch gleichförmige Gesamtwirkung. Dies bildet sich ebenfalls deutlich in der unübersichtlichen Auto- und Veloeinstellhalle ab, welche die sichtbaren frei gestellten Baukörper im Untergrund wieder verbindet und ebenfalls erschliesst.

Es ist erkennbar, dass die Verfasser des Projekts sich seit vielen Jahren mit der Entwicklung der Stadt Liestal auseinandersetzen.



Modell



Modell



Orisbach



Erdgeschoss Postplatz

Post Immobilien
Management und Services AG
Wankdorfalle 4
3030 Bern

www.post.ch/immobilien

DIE POST 

MIX
Papier aus verantwortungsvoller
Holzwirtschaft
FSC® C005019



2016-000 IMS