ZIEGELHOF

NUTZUNGSKONZEPT

GESCHICHTE
S. 2

LAGE
ÜBERBLICK, LAGE DES AREALS IN LIESTAL
S. 6

ERSCHLIESSUNG
ANBINDUNG, FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN, STRASSENVERKEHRSLAGE
S. 10

ENERGIE
ABSENKPFAD, EFFIZIENZPFAD, PHOTOVOLTAIK, VEREINBARUNG ENERGIE
S. 16

UMGANG MIT DEM BESTAND
AREALÜBERGREIFENDER UMGANG MIT DEM BESTAND, RAUMSPEZIFISCHER UMGANG MIT DEM BESTAND
S. 20

NUTZUNGEN
NUTZUNGEN UND RAUMPROGRAMM, VISION ZUKUNFT ZIEGELHOF
S. 24

ETAPPIERUNG
PHASE 0: SOFORTMASSNAHMEN, KONZEPTARBEIT UND ZWISCHENNUTZUNGEN, PHASE 1: ZEUGHAUSPLATZ UND MEYER-WIGGLI-STRASSE, PHASE 2: GEBÄUDE ZWISCHEN DER MEYER-WIGGLI-STRASSE UND GERBERSTRASSE, PHASE 4: NEUBAU AN DER MEYER-WIGGLI-STRASSE
S. 30

KOMMUNIKATION
VEREIN PRO ZIEGELHOF, RUNDER TISCH, WEBSITE, NEWSLETTER
S. 36

IMPRESSUM
ADRESSEN
S. 38/39

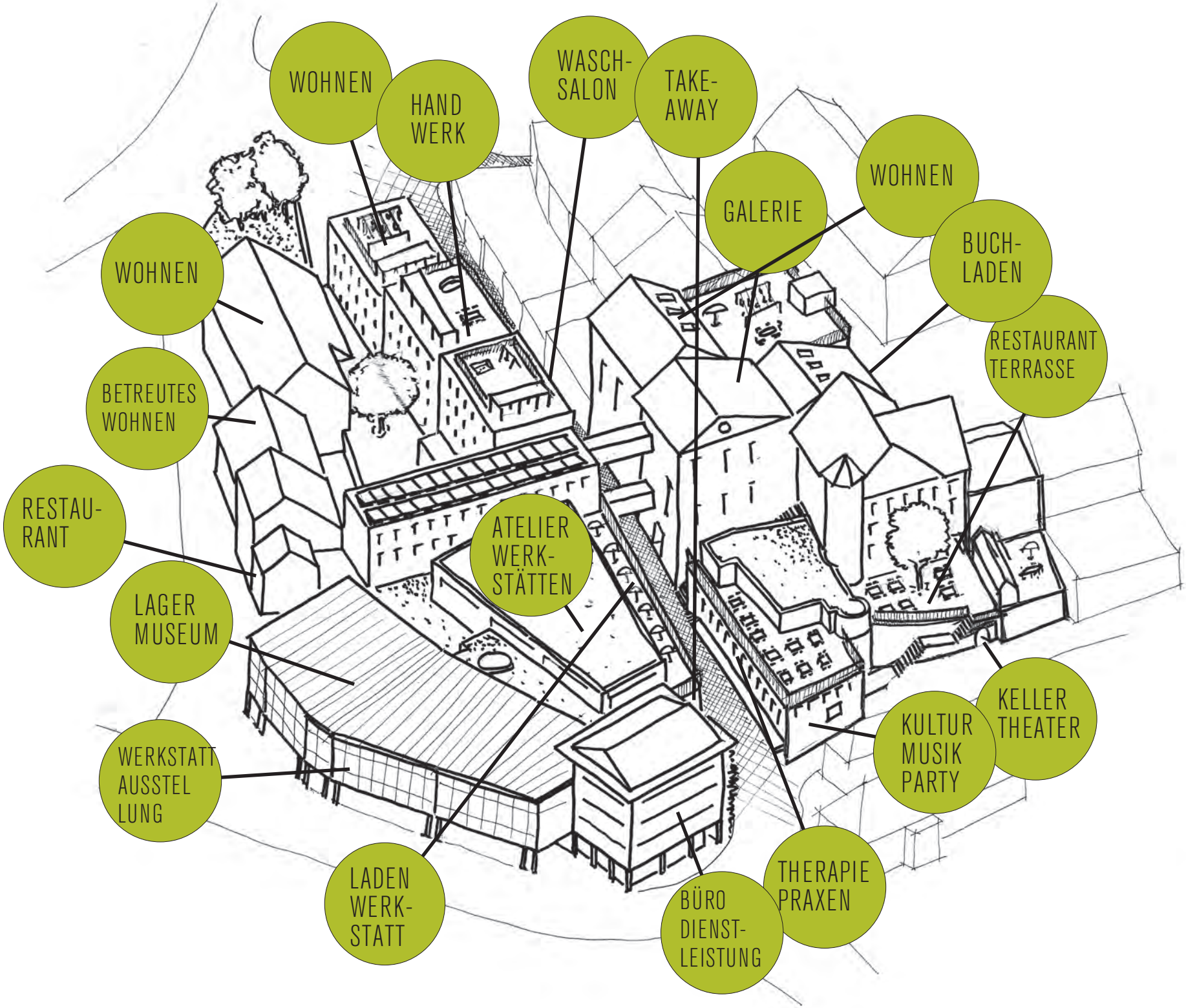
(Übersichtskarte Areal auf der Innenseite)

Die CoOpera Sammelstiftung PUK ist eine Pensionskasse, die seit über 30 Jahren mehr tut als das Vermögen der Versicherten zu verwalten. Mit Direktinvestitionen und Direktengagement ermöglicht sie spannende und zukunftsweisende Projekte wie das Hanroareal und nun das Ziegelhofareal in Liestal. In Menschen und ihre Projekte zu investieren, steht im Zentrum der Arbeit der CoOpera. Die Beispiele Hanroareal und andere Projekte in Lenzburg und Langenthal zeigen, dass die CoOpera Hand bietet für innovative und pragmatische Lösungen, die nachhaltig Bestand haben: Sozial, ökologisch und oekonomisch sollen die Vorhaben für kommende Generationen nachhaltig sein. Gleichzeitig ist die CoOpera Sammelstiftung PUK verpflichtet, die Vermögen der Versicherten angemessen zu verzinsen. Doch auch hier gilt: mit Liegenschaften kann die CoOpera nur Erträge erzielen, wenn es den Mieter/innen gut geht. Viele Projekte konnten sich nachhaltig entwickeln, weil sich die CoOpera offen für pragmatische und unkonventionelle Lösungen gezeigt hat.

Deshalb verfolgt die CoOpera auch im Ziegelhof das Ziel, mit möglichst vielen Ansprechgruppen ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das auch in Zukunft genügend Handlungsspielraum bietet, um auf neue Situationen flexibel reagieren zu können. Mit der Zukunftskonferenz im April 2016 hat dieser interessante und wegweisende Prozess für die Arealentwicklung des Ziegelhofs angefangen und erreichte mit der Ergebniskonferenz im September 2016 einen ersten Höhepunkt. Dem Projektteam unter der Leitung der Denkstatt sàrl und dem Moderationsteam von frischer wind möchten wir für die bisherige tatkräftige Arbeit danken.

Allen Beteiligten am Zukunftsprozess des Ziegelhofareals wünschen wir gutes Gelingen und Freude an den gemeinsam erarbeiteten Ergebnissen. Wir hoffen, mit dem Ziegelhofprojekt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung von Liestal beizusteuern.

NEUWEG
ZEUGHAUSGASSE
ZEUGHAUSPLATZ
LINDEN-
STRASSE 1
ROSSSTALL
AM PLATZ
AM HANG
ZEUG-
HAUS-
PLATZ 13
RESTAURANT
ZIEGELHOF
LINDEN-
PLATZ
LINDEN-
STR. 3
LINDEN-
STR. 5
LINDEN-
HÜBELI
SUDHAUS
LINDENSTRASSE
MEYER-WIGGLI-STRASSE
ZUM ECK
SCHLEFEWUHRWEG
HOF
30ER-BAU
ABFÜLLHALLE
KOPF-
BAU
GERBERSTRASSE
N


WOHNEN
HAND WERK
WASCH-SALON
TAKE-AWAY
GALERIE
WOHNEN
BUCH-LADEN
RESTAURANT TERRASSE
WOHNEN
BETREUTES WOHNEN
RESTAU-RANT
ATELIER WERK-STÄTTEN
LAGER MUSEUM
KELLER THEATER
KULTUR MUSIK PARTY
WERKSTATT AUSSTEL LUNG
LADEN WERK-STATT
BÜRO DIENST-LEISTUNG
THERAPIE PRAXEN

ZIEGELHOF LIESTAL

NUTZUNGSKONZEPT

GESCHICHTE

Im 19. Jahrhundert wurde die Bierbrauerei Ziegelhof von einem kleingewerblichen Metier zu einem industriellen Tätigkeitsfeld. Da Liestal – an der Hauptachse des Nord-Süd-Verkehrs gelegen – traditionell zahlreiche Gastwirtschaftsbetriebe hatte und wenige Jahre vorher zum Hauptort des neuen Kantons Basel-Landschaft erkoren worden war, entstand hier eine industrielle Bierbrauerei für die ganze Region. Schon bald wurde das Ziegelhofbier zu einer weit verbreiteten Marke in der ganzen Nordwestschweiz. Das zugehörige Restaurant am Zeughausplatz entwickelte sich zu einer der angesehensten Gaststätten in der Kleinstadt, zu einem Zentrum des gründerzeitlichen Selbstbewusstseins. In fast 150 Jahren entwickelte sich die Liestaler Brauerei zu einem wichtigen Industriebetrieb und Arbeitgeber in Liestal. Durch die nahe gelegene Kaserne lernten Tausende von Rekruten aus allen Teilen des Landes im Ausgang das Ziegelhofbier kennen. Im Zuge der Konzentration der Brauereiindustrie in der Schweiz und in Europa gegen Ende des 20. Jahrhunderts geriet die Brauerei in Liestal unter wachsenden Druck. Kurz nach der Jahrtausendwende wurde die Marke Ziegelhof an den Eichhof-Konzern in Luzern verkauft. Die Produktion wurde in die Zentrale am Vierwaldstädtersee verlegt und das Areal der Brauerei in Liestal wurde Teil des damaligen «Brachengürtels» rund um die Altstadt.

Die Bovida AG sicherte sich das Vorkaufsrecht am Gelände und entwickelte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt einen Quartierplan, dessen Herzstück ein grosses Einkaufszentrum mit zugehörigem Parkhaus sein sollte. Dieser Quartierplan wurde vom Einwohnerrat fast einstimmig genehmigt, aber dann durch ein Referendum in Frage gestellt. Der Opposition waren die geplanten Gebäude zu mächtig und vor allem wurde der Abriss der im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgelisteten alten Häuserzeile an der Lindenstrasse bekämpft. Die Volksabstimmung brachte jedoch eine sehr deutliche Zustimmung zum Projekt. Einige Opponenten erhoben im Auflageverfahren Einspruch und zogen die Angelegenheit bis vor das kantonale Gericht. Aber auch dieser Entscheid fiel zugunsten des Neubauprojektes aus. Kaum war das Projekt definitiv bewilligt, zog sich überraschenderweise der Anker-

mieter des Einkaufszentrums aus dem Projekt zurück. Damit hatte das ambitiöse Bebauungskonzept die Basis verloren. Das Areal drohte nun weiterhin leer zu stehen.

In dieser Situation wurde die Denkstatt sàrl, die sich schon lange mit dem Areal auseinandergesetzt hatte, zusammen mit den Anwohnern aktiv und suchte nach alternativen Lösungen. Die CoOpera, die sich in Liestal schon im Hanroareal engagiert hatte, wurde angefragt, ob sie Interesse am Ziegelhofareal hätte. Die CoOpera erkannte das Potential des Areals und beschloss innert kurzer Zeit, das Areal zu kaufen.
Die Denkstatt sàrl wurde, ähnlich wie in der Hanro, mit der Entwicklung des Areals beauftragt. Damit wurde konzeptionell festgelegt, dass möglichst viele der bestehenden Gebäude erhalten, saniert und einer neuen Verwendung zugeführt werden sollten. Diese Entwicklung führte in Liestal zu unterschiedlichen Erwartungen, sodass die Projektleitung in enger Absprache mit der neuen Eigentümerin beschloss, als Arbeitsgrundlage für das Entwicklungskonzept, eine Zukunftskonferenz mit anschliessender Ergebniskonferenz durchzuführen. Am 22. und 23. August sowie am 17. September 2016 trafen sich fast hundert Interessierte, Anwohner*innen, aktuelle und potentielle Kulturschaffende, Handwerker*innen, Politiker*innen zu diesem umsichtig geplanten und virtuos geleiteten Brainstorming zur Zukunft des Ziegelhofs. Neben einer grossen Sammlung von Nutzungsideen entstand eine gemeinsame Einschätzung der Bedeutung des Areals in städtebaulicher wie verkehrstechnischer Hinsicht. Die Resultate dieser Zukunftskonferenz sind in der vorliegenden Broschüre festgehalten. Sie bilden die Grundlage für das Entwicklungskonzept des Ziegelhofareals.

J. MEYER
BRAUEREI
ZIEGELHOF

BRAUEREI VOR 1930

LAGE

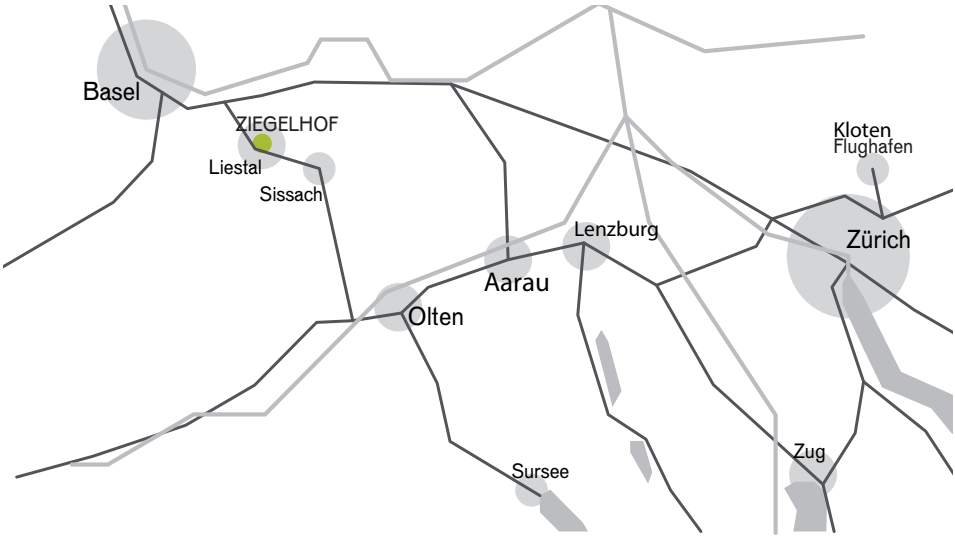
ÜBERBLICK

Das Ziegelhofareal liegt am Rande des mittelalterlichen Städtchens Liestal, der Hauptstadt des Kantons Baselland. Die mittelalterliche Stadt, auf einem römischen Militärstützpunkt erbaut, entwickelte sich auf dem Geländesporn oberhalb der Einmündung des Orisbachs in die Ergolz.

Liestal liegt an der traditionellen Route von Basel ins Mittelland. Hier trennen sich die Wege über den Unteren und den Oberen Hauenstein in Richtung Gotthard oder Zürich einerseits und in die Westschweiz andererseits. Im Ergolztal gelegen, wurde Liestal schon früh an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Mit dem Bau der Autobahn, abseits der Hauptverkehrsachse Augst-Arisdorf-Sissach und dem Verkehrsnadelöhr Rheinstrasse zwischen Frenkendorf und Füllinsdorf, geriet Liestal in den Jahren seit 1970 verkehrstechnisch in eine immer schwierigere Lage. Mit dem Bau des Tunnels der J2 zwischen Liestal und der Autobahn ist dieser Nachteil behoben worden, was in Liestal einen Bauboom ausgelöst hat. In den letzten Jahren wurden in der Stadt weit über 1000 neue Wohnungen geplant und gebaut.

DIE LAGE DES AREALS IN LIESTAL

Das Ziegelhofareal liegt zum Teil in der Altstadt und ist am Zeughausplatz in die Stadtmauerbebauung integriert. Das Areal liegt an der Schnittstelle zwischen der Altstadt Liestals und dem historischen Gewerbegebiet in der Vorstadt, wo gegenwärtig rund 400 neue Wohnungen entstehen. Auf Stadtseite bilden die Gebäude der Brauerei den Abschluss des Zeughausplatzes, dem grössten städtischen Platz nach der Rathausstrasse. Auf der nordwestlichen und nördlichen Seite wird das Areal von der Gerberstrasse begrenzt, einer der Hauptachsen des lokalen und regionalen Verkehrs. Hier schliessen die neuen Quartiere unmittelbar an. Unterhalb des Geländesporns führt die Meyer-Wiggli-Strasse quer durch das Areal. Hier überwinden die hohen Gebäude auf der Stadtseite den Niveauunterschied zwischen dem tiefer gelegenen ehemaligen Gewerbegebiet und der Altstadt.


Basel
ZIEGELHOF
Liestal
Sissach
Kloten
Flughafen
Lenzburg
Zürich
Aarau
Olten
Zug
Sursee

MEYER-WIGGLI-STRASSE

ERSCHLIESSUNG

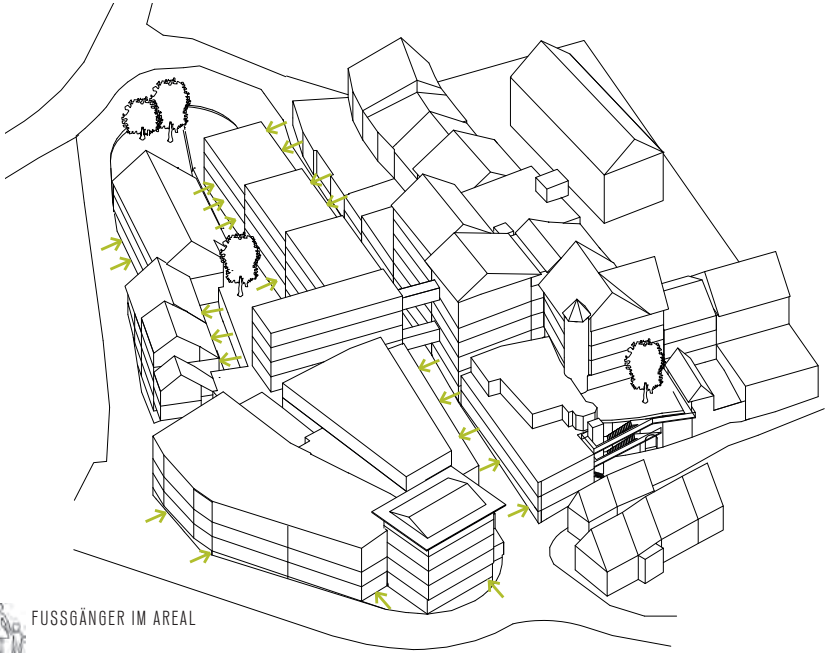
ANBINDUNG

Das Areal ist zu Fuss vom Bahnhof aus in weniger als 5 Minuten erreichbar. Schon heute verkehren stündlich mehrere Züge aus und nach Basel sowie nach Olten. In absehbarer Zeit wird nach dem Umbau des Bahnhofs der Viertelstundentakt zwischen Liestal und Basel eingerichtet. In einer Distanz von 100 bis 200 Metern finden sich am Gestadeckplatz und bei der Elektra Haltestelle mehrere lokale und regionale Buslinien.

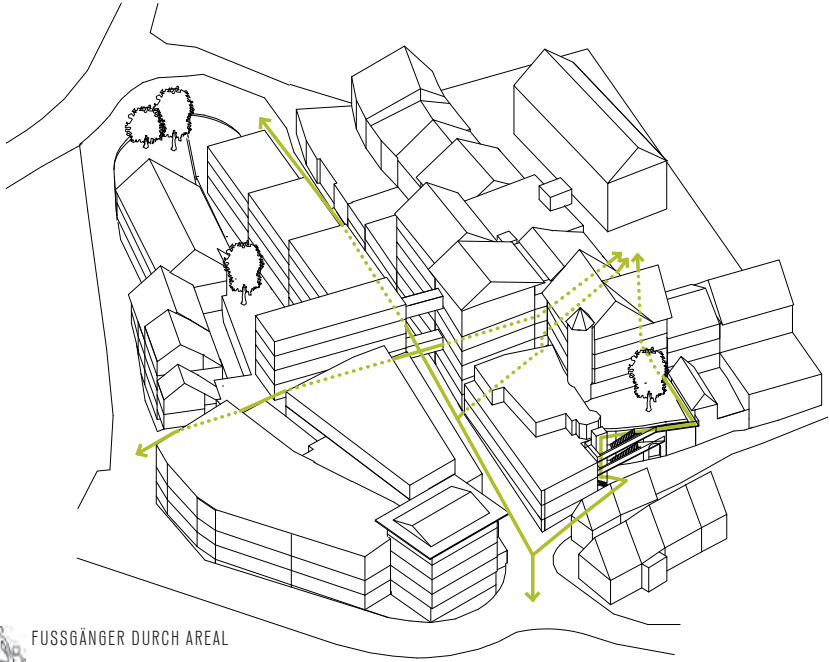
FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN

Ein Fussweg vom Bahnhof Liestal führt durch eine Allee zum Ziegelhof. Zum Zeughausplatz gelangt man via Freihofgasse, Rathausstrasse und Amtshausgasse. Der Zugang zur unteren Ebene des Ziegelhofareals ist über die Allee durch die Seestrasse und den Schleifewuhrweg.

Das Ziegelhofareal bildet das Scharnier zwischen der Altstadt und den neuen Wohnquartieren im nördlichen Vorstadtbereich. Eine Aufgabe der Arealbesitzer und der Stadt wird es sein, attraktive Fussgängerverbindungen zwischen den neuen Wohnquartieren, dem Ziegelhofareal und der Altstadt zu schaffen. Die künftig belebte Meyer-Wiggli-Strasse führt via Neuweg («Rumpel») bequem in die Altstadt. Von der Meyer-Wiggli Strasse gelangt man auch heute schon über eine schmale Treppe direkt zum Zeughausplatz. Ein neuer Treppenaufgang mit Lift soll vom Anfang des Schleifewuhrwegs über den Garten des Restaurants Ziegelhof auf den Zeughausplatz hinauf führen. Geplant ist auch eine zweite neue Erschliessung: von der Lindenstrasse über den Lindenplatz zur Meyer-Wiggli-Strasse, gelangt man via Lift und Treppe über eine Passerelle und durch die Gebäude hindurch ebenfalls auf den Zeughausplatz.



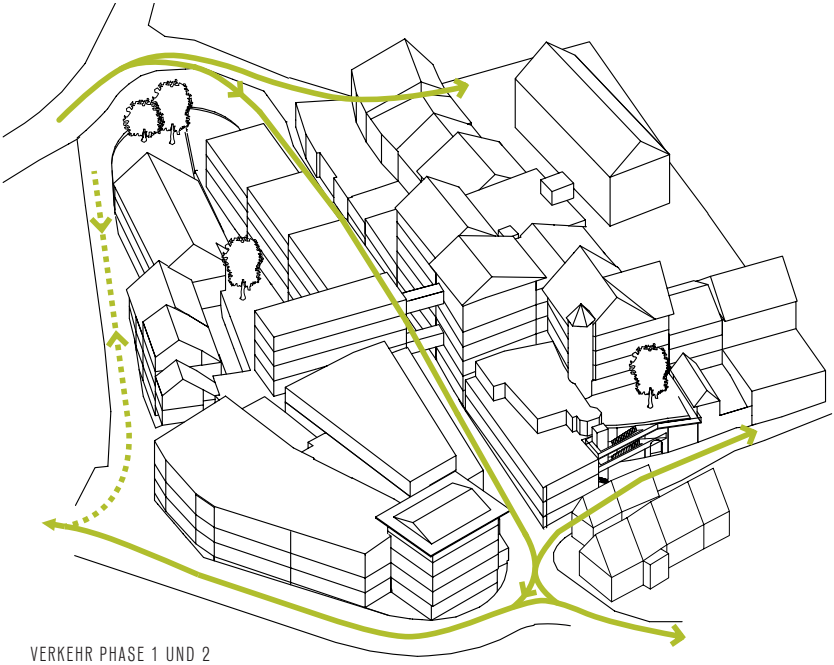
FUSSGÄNGER IM AREAL



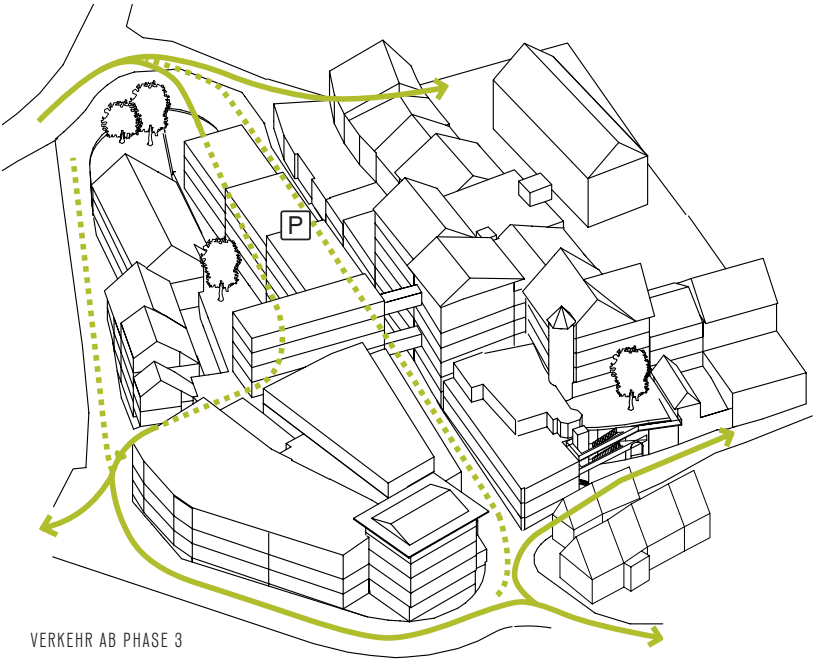
FUSSGÄNGER DURCH AREAL

STRASSENVERKEHRSLAGE

Während der ersten beiden Entwicklungs- und Umbauetappen bleiben die Meyer-Wiggli-Strasse und die Lindenstrasse für den motorisierten Verkehr offen. In der Meyer-Wiggli-Strasse wird die Einbahnfahrrichtung vom Neuweg Richtung Gerberstrasse eingeführt. Im definitiven Ausbau der Etappe 3 werden die beiden Strassen vom motorisierten Durchgangsverkehr weitgehend befreit, wobei Zubringerdienste möglich sind. Die Einfahrt in ein kleines Parkhaus wird, falls Bedarf dafür besteht, am Neuweg möglich sein. Die Ausfahrt des Parkhauses würde dann durch den untersten Teil der Lindenstrasse auf die Gerberstrasse führen.



VERKEHR PHASE 1 UND 2



VERKEHR AB PHASE 3

UNTER DER MEYER-WIGGLI-STRASSE

ENERGIE

Mit der Sanierung des Ziegelhofareals soll die Chance genutzt werden, durch die Reduktion des mittleren Energiekonsums auf 2000 Watt pro Person, einen Schritt hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft zu machen. Das Energiekonzept für den Ziegelhof umfasst dabei vier Bausteine:

ABSENKPFAD

Angelehnt an die positiven Erfahrungen, die bei der wärmetechnischen Sanierung des Hanro-Areals gemacht wurden, ist eine ähnliche Vorgehensweise für den Ziegelhof geplant. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und Energie wird eine Bestandsanalyse des Areals als Gesamtsystem erstellt und eine Zielvereinbarung für die Reduktion des Heizwärmebedarfs über die nächsten 10 bis 20 Jahre festgelegt. Diese Zielvereinbarung orientiert sich an den gesetzlichen Vorschriften und an der Energiestrategie des Kantons Baselland. Es wird ein Zeitfenster definiert und ein Massnahmenkatalog festgelegt. Der genaue Weg zu diesem Ziel bleibt jedoch offen und kann flexibel auf allfällige Entwicklungen und Änderungen reagieren. In fortlaufender Rücksprache mit der Behörde werden die erfolgten Massnahmen überprüft und der Absenkpfad gegebenenfalls angepasst.

EFFIZIENZPFAD

Der SIA Effizienzpfad Energie ist richtungsweisend für die Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Bei der energetischen Gesamtbetrachtung werden die Betriebsenergie (Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, etc.), die graue Energie (Erstellung und Rückbau des Gebäudes) und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Als Beurteilungsgrössen dienen die nicht erneuerbare Primärenergie und der CO_2-Ausstoss. Derzeit sind Zielwerte für die Kategorien Wohnen, Schule und Büro verfügbar. Die Reduktion des Wärmebedarfes, durch den Absenkpfad definiert, ist ein Bestandteil dieser Beurteilung. Der Weiterbau des Ziegelhofareals wird an dieser zukunftsweisenden Betrachtungsweise ausgerichtet und optimiert.

PHOTOVOLTAIK

Diverse Dächer und Fassaden des Ziegelhofareals sollen mit Photovoltaik bestückt werden. Idealerweise wird der auf dem gesamten Areal produzierte Strom vor Ort genutzt. Dies garantiert eine gewisse Unabhängigkeit und Sicherheit für die Stromversorgung und entlastet gleichzeitig die Netze. Das Ziegelhof Areal wird eine Eigenverbrauchsgemeinschaft gründen. Ein Stromliefervertrag wird die Abnahme des arealeigenen Sonnenstromes durch die Mieter*innen regeln.

VEREINBARUNG ENERGIE

Als Zusatz zu den Mietverträgen wird eine «Vereinbarung Energie» durch die Vermieterin und die Mieter*innen unterzeichnet. Diese Zusatzvereinbarung formuliert Richtlinien, um Hauptakteure auf dem Areal zu einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen anzuregen. Zielsetzungen für die Themengebiete Bausubstanz, Haustechnik, Energie Effizienz und Mobilität werden Bestandteil dieser Vereinbarung sein.

ALTES SUDHAUS

BESTAND

Wie immer bei Umnutzungen gibt es eine enge Verbindung zwischen den neuen Nutzungen und den bestehenden Bauten. Je besser die neue Nutzung der bestehenden Bausubstanz entspricht, desto günstiger werden die Mieten oder desto höher die Renditen. Daher ist es wichtig, die bestehenden Bauten zu analysieren, genau hinzusehen wofür sie geeignet sind und dazu passende Nutzungen zu suchen. Oder umgekehrt mit Interessenten abzuklären, wo ihr Betrieb am besten unterzubringen wäre.

AREALÜBERGREIFENDER UMGANG MIT DEM BESTAND

Nachdem laut Gestaltungsplan fast alle Gebäude der ehemaligen Brauerei, ausser dem 30er-Bau an der Meyer-Wiggli-Strasse, abgerissen werden dürfen, muss das Vorgehen mit der Denkmalpflege neu ausgehandelt werden.

Eine Wärmedämmung ist notwendig, entweder von innen oder von aussen. Wo, wie, in welcher Stärke und womit muss von Fall zu Fall entschieden werden. Die Fenster werden abgedichtet und gerichtet, aufgedoppelt oder aber ersetzt. Die Dächer werden wo möglich mit Solarzellen bestückt und Flachdächer begrünt und/oder begehbar gemacht.

Die einzelnen Gebäude werden im Stil und in der Ästhetik ihrer Baujahre renoviert. Das vorhandene Ziegelrot, kombiniert mit einem warmen Grauton, soll zum tragenden Farbkonzept für die ganze Renovation werden. Die Patina soll wo immer möglich erhalten bleiben, was heisst, es wird möglichst wenig übermalt.

RAUMSPEZIFISCHER UMGANG MIT DEM BESTAND

Trotz der acht Jahre Leerstand ist die Bausubstanz im Allgemeinen gut erhalten. Leider aber hat die achtlose Installation des Baugespanns überall Schäden verursacht.
Auch wurden bei der Altlastenuntersuchung gedankenlos intakte Böden und Wandverkleidungen beschädigt.

Im Ziegelhof haben wir es mit einer Architektur zu tun, die der Logik der Produktion folgt. Dementsprechend gibt es sehr verschiedene Räume und Gebäudetypologien, die heute nicht mehr so gebaut würden. Für den Umgang mit dem Bestand heisst dies, das Potential dieser Raumstrukturen zu verstehen und entsprechend passende neue Nutzungen zu finden. Die neue Nutzung eines Raumes oder Gebäudes sollte also von den Anforderungen möglichst nah an der alten ehemaligen Nutzung sein und sich in die vorhandene Struktur einfügen. So fallen weniger Umbaukosten an und der Charakter der Räume bleibt erhalten.

Anders verhält es sich bei den ehemaligen Bierlagerkellern. In den nach aussen hin komplett geschlossenen Räumen werden die früheren Fenster zum Zeughausplatz und zur Meyer-Wiggli-Strasse hin wieder geöffnet Dies ermöglicht einerseits das Beibehalten der Raumstruktur, andererseits aber dank der Belichtung und Belüftung eine andere Nutzung der Räumen an bester Lage.

Auch die Häuser an der Lindenstrasse bleiben erhalten. Das Haus Nr. 1 ist in einem sehr guten Zustand, muss jedoch laufend weiter unterhalten werden. Die Häuser Nr. 3 und 5 werden mit wenigen baulichen Massnahmen wieder bewohnbar gemacht und zunächst zwischengenutzt. Zusammen mit der Denkmalpflege soll dann geprüft werden, inwiefern diese Häuser aufgestockt werden können.

LAGERKELLER

NUTZUNGEN

NUTZUNGEN UND RAUMPROGRAMM

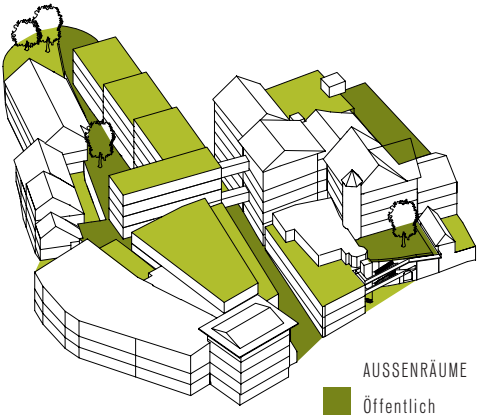
Der Ziegelhof soll ein lebendiger Ort werden, der das «Stedtli» mit dem neuen Wohnquartier an der Ergolz verbindet. Die lebhafte Mischung von Nutzungen macht das Areal für Alt und Jung interessant. Im Zentrum steht das Handwerk, aber auch Wohnen, Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Läden sollen Platz auf dem Ziegelhofgelände finden.

Am Zeughausplatz wird das neue Restaurant Ziegelhof für Publikumsverkehr sorgen. Im angrenzenden Gebäude Zeughausplatz 13 werden im Erdgeschoss Ladennutzungen von der guten Lage am Platz profitieren.

Die Meyer-Wiggli-Strasse ist die Hauptachse des Areals und wird als Begegnungszone ausgestaltet, in der Autos nur zur Anlieferung zugelassen sind. Hier werden Velomechaniker, Schreiner, Metallbauer und andere ihre Werkstätten einrichten und ihre Produkte zum Verkauf anbieten. Auch Ladengeschäfte, wie zum Beispiel ein Blumengeschäft, ein Bioladen oder ein Take-Away, sollen die Meyer-Wiggli-Strasse beleben und als Begegnungszone etablieren.

Der Kopfbau, das markante Gebäude an der Ecke Gerberstrasse und Meyer-Wiggli-Strasse, bildet das Gesicht des Areals. Hier werden vor allem wieder Büros eingerichtet. Das Erdgeschoss soll durch einen Laden, zum Beispiel eine Bäckerei mit Café, nach aussen hin geöffnet werden. Nebenan, im 30er-Bau, befindet sich über den Werkstätten Platz für Studios, Ateliers und Büronutzungen.

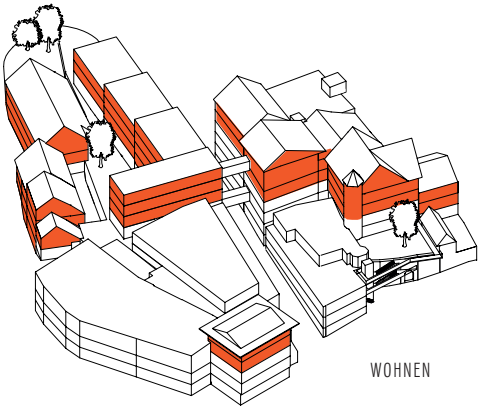
Für die Nutzung der ehemaligen Abfüllhalle gibt es zwei Szenarien: zur Zeit wird die Halle für unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Hochzeiten, Bankette, Konzerte, Theateraufführungen, etc. genutzt. Eine langfristige kulturelle Nutzung ist aber nur machbar, wenn sich die Stadt Liestal finanziell an den Renovations- und Umbaukosten beteiligt.



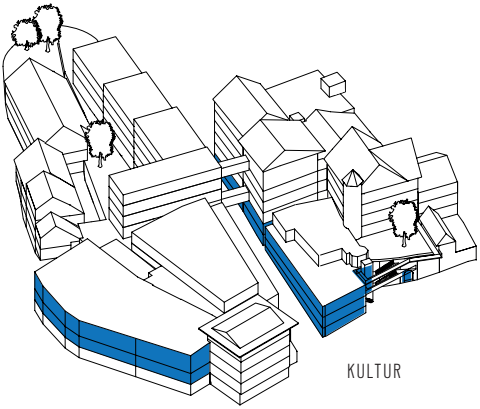
AUSSENRÄUME

Öffentlich

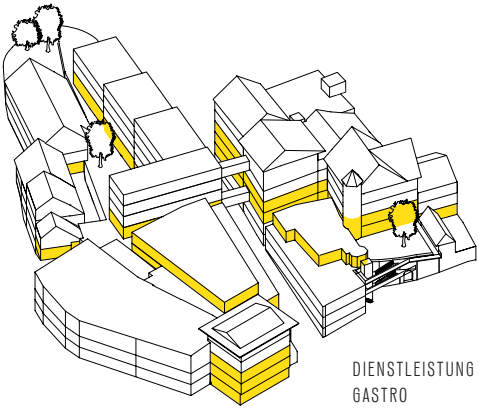
Halböffentlich



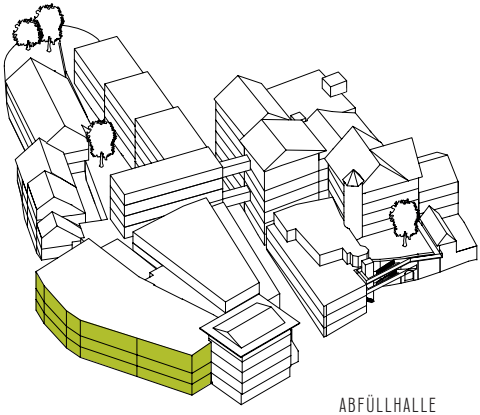
WOHNEN



KULTUR



DIENSTLEISTUNG
GASTRO
HANDWERK



ABFÜLLHALLE
MIT MUSEUMS-
NUTZUNG

Alternativ steht eine Nutzung als Werkstatt- und Lagerhalle für das nebenan gelegene Museum BL zur Diskussion. Für das Museum könnten hier – an optimaler Lage – die dringend benötigten Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Der Lindenhof, der sowohl von der Lindenstrasse als auch von der Meyer-Wiggli-Strasse zugänglich sein wird, könnte wieder vom Gasthaus Lindenhübeli bespielt werden. Die Liegenschaften an der Lindenstrasse werden schrittweise saniert. In der Lindenstrasse 1 sind die Wohnungen bereits bezogen. Die Häuser Lindenstrasse 3 und 5 werden für fünf Jahre an aktive Mieter vergeben, die die Häuser selber renovieren.

Das neue Sudhaus wird durch eine Zwischennutzung belebt. Es haben bereits verschiedene Kunstausstellungen stattgefunden und artSoph hat eine temporäre Kunstwerkstatt «SophSpace» eingerichtet. In Zukunft wird das Gebäude einem Neubau weichen, der mehr Raum für Wohnen und Gewerbe bieten kann.

Im Haus zum Eck sollen Büros, eine Praxis für Physiotherapie und Bewegungsstudios für Tanz, Yoga, etc. eingerichtet werden. Auch gemeinschaftlich genutzte Räume und ein Kulturraum sind am Entstehen. Bereits heute wird das Haus zum Eck als Veranstaltungsort für Konzerte und Ausstellungen genutzt.

Das angrenzende Haus am Hang soll Gewerbe, Büros und Läden aufnehmen. Die ehemalige Braustube, die mit wunderschönen blauen Kacheln ausgekleidet ist, soll wieder als Sudhaus benutzt werden. Hier könnte das Zwickelbier gebraut werden, das bereits seit Mai 2016 wieder wie früher direkt in die von Kunden mitgebrachten 1 oder 5 Liter Flaschen abgefüllt wird. Im wieder genutzten alten Sudhaus können Braukurse und -erlebnisse sowie Kundenanlässe durchgeführt werden. Auch einer der Lagerkeller soll seinen Charakter beibehalten (beispielweise genutzt als Partyraum) und bei Führungen zu besichtigen sein.

Das Büro des Braumeisters, mit Sicht auf den Zeughausplatz, soll als Museumskammer der Bierbraukunst gestaltet werden.

Hinter dem Zwickelkeller liegt ein eindrucksvoller Gewölbekeller, der sich als Kulturraum eignet. Das Gewölbe könnte mit einem kurzen Tunnel direkt vom Schleifewuhrweg aus zugänglich gemacht werden.

VISION ZUKUNFT ZIEGELHOF

Das Ziegelhofareal ist zu einem lebhaften Ort für Handwerk und Begegnung geworden. Auf dem Zeughausplatz trifft man sich zum Feierabendbier.

Die Meyer-Wiggli-Strasse hat sich als Begegnungszone etabliert, wo gewerkt, geschaut und eingekauft werden kann. Die Bänke aus alten, umfunktionierten Beton-Fassauflager laden zum Verweilen ein.

Das Areal erblüht mit verschiedensten Bepflanzungen, wobei der Hopfen die Vergangenheit als Brauerei symbolisiert.

Die neuen Wohnungen im oberen Teil des Areals sind wegen der Nähe zum Bahnhof vor allem bei Pendlern und Familien beliebt.

Die neu konzipierte Museums-Klein-Brauerei zieht viele Besucherinnen und Besucher an, die hier ihr eigenes Bier brauen können.

Handwerker/innen, Gewerbetreibende und Läden, die dem vierten Gleis am Bahnhof Liestal weichen mussten, sind inzwischen auf dem Ziegelhof angesiedelt. Das Museum Baselland hat seine verschiedenen Lager und Werkstätten im Ziegelhof zusammengeführt.

Die unterschiedlichen Kulturveranstaltungen und Gastronomieangebote locken ein bunt gemischtes Publikum in den Ziegelhof.

AUEREI ZIEGELHOF

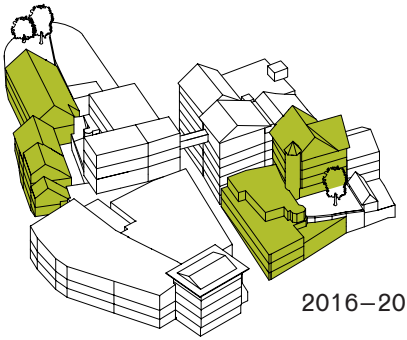
VISION ZUKUNFT ZIEGELHOF

ETAPPIERUNG

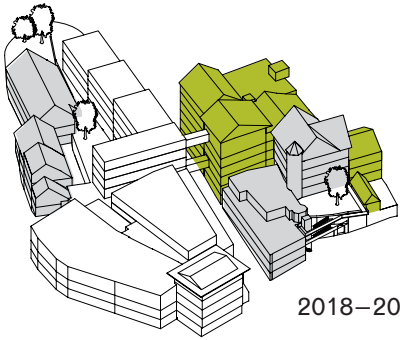
Die Entwicklungsarbeiten für die Sanierungs- und Belebungsmassnahmen des Ziegelhofareals erfolgen in 4 Phasen.

PHASE 0: Sofortmassnahmen, Konzeptarbeit und Zwischennutzungen
(2016–2018)
Nach dem Leerstand grosser Teile der Gebäude hat die Sicherung der Bausubstanz Priorität; Dächer müssen abgedichtet und Fenster geflickt werden. Die Schäden an der Infrastruktur müssen eruiert und behoben werden; undichte Rohre müssen geflickt und Radiatoren wieder in Betrieb genommen werden.
Eine Reihe von Gebäuden und Räumen eignen sich für eine Zwischennutzung. Diese werden so bald als möglich aufgefrischt und vermietet. Das Restaurant am Zeughausplatz wird anlässlich des Wirtewechsels prioritär renoviert. Das Haus Zum Eck an der Meyer-Wiggli-Strasse und Schleifewuhrweg wird gründlich saniert und für Kulturnutzungen geöffnet.
So bald wie möglich soll ausserdem eine Fussgängerverbindung vom Schleifewuhrweg aus zum Zeughausplatz geschaffen werden.
In der Phase 0 wird auch das langfristige Nutzungskonzept erarbeitet und laufend verfeinert. Dabei wird darauf geachtet, dass klare Strukturen mit hoher Flexibilität geschaffen werden für die einzelnen Nutzer*innen, mit denen ihre Räume gemeinsam entwickelt werden.
In enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Behörden wird in dieser Startphase auch geklärt, wie und welche planerische Grundlage für das Areal erarbeitet werden soll.

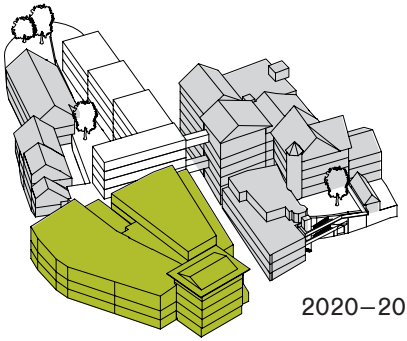
PHASE 1: Zeughausplatz und Meyer-Wiggli-Strasse
(2018–2019)
Vorgesehen ist in dieser Phase die Umnutzung der Gebäude am Zeughausplatz zu Wohnungen und Läden. Auch die Stadtseite der Meyer-Wiggli-Strasse wird neu strukturiert. Hier werden Gewerberäume und eine Schau-Brauerei entstehen.



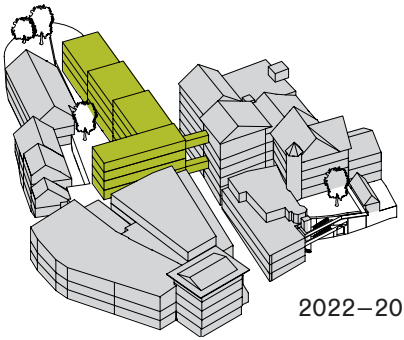
2016–2018



2018–2019



2020–2021



2022–2023

PHASE 2: Gebäude zwischen der Meyer-Wiggli-Strasse und Gerberstrasse (2020–2021)
Die Gebäude im Dreieck zwischen der Gerberstrasse, der Meyer-Wiggli-Strasse und dem Lindenhof werden für Gewerbe, Läden, Dienstleistungen, Ateliers und Museumsbetriebe und -lager nutzbar gemacht.

PHASE 3: Neubau an der Meyer-Wiggli-Strasse (2022–2023)
Den Abschluss der Entwicklung wird ein Neubau im oberen Teil der Meyer-Wiggli-Strasse bilden. Hier könnten weitere Räume für Wohnungen und Gewerbenutzungen und, falls notwendig, ein Parkhaus gebaut werden.

ALTES WERBEPLAKAT

WERKSTATTRAUM MEYER-WIGGLI-STRASSE

KOMMUNIKATION

VEREIN PRO ZIEGELHOF

Engagierte Einwohner*innen gründeten 2011 den Verein Pro Ziegelhof, um sich gemeinsam für die Erhaltung der alten, im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragenen Häuser an der Lindenstrasse einzusetzen und eine Umnutzung des Ziegelhofareals in Liestal anzuregen.

Nach Ablehnung aller Einsprachen zugunsten des Erhalts der Gebäude an der Lindenstrasse befürchteten wir deren baldigen Abriss. Daraufhin nahmen wir Kontakt zu Barbara Buser von der Denkstatt sàrl auf und führten sie mit dem damaligen Investor zusammen. Zu unserer grossen Erleichterung entschloss sich die Pensionskasse CoOpera, das Ziegelhof Areal zu kaufen. Die Nutzungsphilosophie der neuen Besitzerin des Areals entspricht auch unseren Leitmotiven.

Der Verein unterstützt die Bestrebungen, das Ziegelhofareal zu beleben und unterschiedliche Nutzer und Nutzerinnen zusammen zu bringen. Dazu gehört auch unser Anliegen, den Abriss der schützenswerten Häuser an der Lindenstrasse zu verhindern. Der Verein hat an der Lindenstrasse bereits einen Lindenbaum gepflanzt und damit begonnen, den Aussenraum des Ziegelhofareals zu begrünen.

Der Verein bietet regelmässig Arealführungen an, um Interessierten und zukünftigen Nutzer*innen das Areal zugänglich zu machen.

Der Verein Pro Ziegelhof lädt Interessierte zu einem Stammtisch ein. Wir möchten Leute zusammen bringen und Ideen weiter entwickeln.

Wir freuen uns auf neue Mitglieder, die Lust haben, die weitere Entwicklung des Ziegelhofs mitzugestalten.

RUNDER TISCH

Am 17. August 2016 hat ein erstes Runder-Tisch-Gespräch stattgefunden. Interessierte aus dem Bereich Kultur haben sich in der Braustube getroffen um die kulturellen Perspektiven des Ziegelhofareals gemeinsam zu diskutieren. Ähnliche Gespräche sind für andere Nutzergruppen vorgesehen, wenn sie sich aus der Konzeptarbeit heraus aufdrängen. Ziel dieser Gespräche ist aus Sicht der Entwickler*innen die Erarbeitung von Perspektiven, und die Vernetzung der künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Die Initiative zu weiteren Runden Tischen kann jederzeit auch von Seiten der jetzigen und zukünftigen Nutzer*innen kommen.

WEBSEITE

Die neue Website bietet allen Neugierigen und Interessierten einen Überblick über das Geschehen auf dem Areal. Wir informieren über das aktuelle Raumangebot und stellen die verschiedenen Akteur*innen sowie unsere aktuellen Mieter*innen vor.
Zudem geben wir Einblicke in die vergangene Brauereigeschichte des Areals, in die derzeitigen Entwicklungen aber auch Ausblicke in die Zukunft. Nutzeranfragen nehmen wir gerne direkt über das Onlineformular entgegen.

www.ziegelhofareal.ch

NEWSLETTER

Ein Newsletter mit Informationen zu aktuellen Veranstaltungen, Angeboten und Zwischennutzungen auf dem Ziegelhofareal wird rund vier Mal im Jahr an Interessierte via Email geschickt.

Die Anmeldefunktion für den Newsletter findet sich auf unserer Website.

CoOpera Immobilien AG
Talweg 17
Postfach 160
3063 Ittigen
031 922 28 22
www.coopera.ch

denkstatt sàrl
Gerberstrasse 4
4410 Liestal
061 922 03 63
www.denkstatt-sarl.ch

baubüro in situ ag
Gerberstrasse 4
4410 Liestal
061 922 03 63
www.insitu.ch

Kontakt
ziegelhof@denkstatt-sarl.ch
www.ziegelhofareal.ch

Herausgeberin
CoOpera Immobilien AG, Ittigen
Erschienen im Verlag editions denkstatt

Redaktion I Projektsteuerung
Barbara Buser, Eric Honegger, Heiner Karrer (Projektsteuerung Ziegelhof)
Jürg Hari (Vertreter der Eigentümerin)

Mit Texten von Barbara Buser, Kerstin Müller, Eric Honegger, Tabea Michaelis, Heiner Karrer, Annelie Knust, Lea Hummel (alle denkstatt sàrl), Thomas Baumgartner (Verein Pro Ziegelhof), Raymond Dettwiler (CoOpera Immobilien AG)

Fotos
Martin Zeller, Lea Hummel

Pläne I Grafiken
baubüro in situ ag / denkstatt sàrl

Lektorat
Annelie Knust, Helen Maron

Konzeption
denkstatt sàrl

Gestaltung I Satz
Christine Hirzel, Baden

Druck I 1000 Exemplare I Dezember 2016
Regiodruck GmbH, Liestal