

Einwohnerrat Pratteln
Bau- und Planungskommission

Pratteln, 1. März 2005

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2346:
Quartierplanvorschriften „Geschäftshaus IKEA
Quartierplanvorschriften „Media Markt“

Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 22. November 2004, erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2346 betreffend Quartierplanvorschriften IKEA und Media Markt zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

André Stöckli (FDP), Präsident
Rös Graf (SP), Vize-Präsidentin
Petra Ramseier (Unabhängige und Grüne)
Urs Hess (SVP)
Werner Graber (SP)

Heinz Plattner (Aktuar, Abteilung Bau)

Die BPK traf sich zu insgesamt 6 Sitzungen. An einzelnen Sitzungen nahmen GP Beat Stingelin, GR Rolf Wehrli, Herr Bächtold (Leiter Amt für Raumplanung), Herr Jermann (Amt für Raumplanung, Abt. öV), Herr Kropf (Tiefbauamt, Leiter Bereich Verkehr) teil. Den betreffenden Personen sei an dieser Stelle für die konstruktive Mitarbeit gedankt.

1. Einleitung und Übersicht

Die BPK hat die beiden QP IKEA und Media Markt auch im Bezug diverser übergeordneter Fragestellungen diskutiert:

- **öffentlicher Verkehr**
- **Individualverkehr und Langsamverkehr**
- **Terminplan und Kosten der Strassenbaumassnahmen**
- **Vor- und Nachteile für Pratteln**

Nach eingehender Überprüfung der verschiedenen Unterlagen und den Befragungen der eingeladenen Personen können folgende Fakten formuliert werden:

1.1 Öffentlicher Verkehr

Dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird oberste Priorität zugeordnet. Der Fahrplan zur Realisierung, welcher noch nicht konkret ist, entspricht folgender Rangordnung:

1. Etappe: Shuttlebus, kurzfristig (sofort)
2. Etappe: Bus, mittelfristig (ohne Tunnel), ein Konzept ist beim Kanton in Arbeit und soll bis im Sommer 2005 erarbeitet werden (Gemeinde / Kanton)
3. Etappe: Tram/Bus, langfristig (mit Tunnel), Realisierung in ca. 20 Jahren.

Mit dem heutigen Busangebot sind die umliegenden Bahnhöfe erschlossen. Die möglichst gute Anbindung an den Bahnhof und eine möglichst direkte Anbindung an das Gebiet Grüssen stehen im Vordergrund. Als gesetzlich zumutbare Fussstrecke gelten 350 m. Der von Gesetzes wegen definierte Einzugsbereich eines Bahnhofes liegt in einem Radius von 600 m, d.h. das Gebiet Grüssen gilt daher als erschlossen. Die neue Bus-Haltestelle Grüssen wird als gut frequentiert und als gerechtfertigt beurteilt.

Im 4. generellen Leistungsauftrag¹ wurden die Buslinien 80 und 83 zur Erschliessung des Grüssenareals über die Bushaltestelle „Grüssen“ realisiert. Für die grossräumigere öV-Erschliessung wird im nächsten halben Jahr ein Konzept erarbeitet. Dazu soll eine Arbeitsgruppe eingesetzt werden, welche aus Vertretern des Kantons, der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern besteht.

Es ist vorgesehen, dass die Verdichtung des ÖV-Netzes (Tram-/ und Bus-Trasse durch das Grüssenquartier) in den Kantonalen Richtplan aufgenommen wird².

1.2 Individualverkehr und Langsamverkehr

Grundsätzlich soll der Verkehr möglichst auf die Hochleistungsstrassen (Autobahn) geführt werden, um das untergeordnete Strassennetz (Sekundärachsen Rheinstrasse, Hohenrainstrasse und die Gemeindestrassen) zu entlasten. Zurzeit wird der Anschluss Liestal ausgebaut und verbessert, was auch zur Entlastung des Anschlusses Pratteln beitragen wird. Umwege durch das Dorf können verhindert werden, wenn die Hohenrainstrasse attraktiv bleibt und ihre Funktion beibehält. Der Verkehr auf der Oberematt- und Muttenerstrasse kann durch ein Gefälle der Attraktivität beeinflusst werden (z.B. Parkierung). Eine weitere Massnahme wäre eine Sperrung für den Durchgangsverkehr. Der Vollzug einer derartigen Regelung dürfte allerdings nur schwer und mit grossem Aufwand durchzuführen und durchzusetzen sein.

Gemäss Entwurf des Strassennetzplanes Pratteln Mitte soll es möglich sein, neben dem öV auch den IV aus dem Gebiet Grüssen über die Zurlindenbrücke in die Rheinebene wegzuführen. (Industrie- / Gewerbesammelstrasse vom Rochacherweg zur Kraftwerkstrasse, über die Zurlindenbrücke in die Rheinebene)

Die Velowege sind gemäss Regionalplan Radrouten realisiert. Eine Verfeinerung dieses Netzes obliegt den Gemeinden.

Mit dem Bau des Kreisels Kunimatt wird die Fussgänger-Unterführung durch Fussgängerstreifen ersetzt. Zusätzlich ist es wichtig, mit entsprechenden Massnahmen die Attraktivität der Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhof ins Gebiet Grüssen zu verbessern. In diesem Zusammenhang sollen im Quartierplan-Vertrag Regelungen auch über den Quartierplan-Perimeter hinaus vereinbart werden (auch betreffend Finanzierung).

1.3 Terminplan und Kosten der Strassenbaumassnahmen

Die Terminpläne und Kosten sind in der Tabelle von Anhang 1 aufgeführt.

Verschiedene Entscheidungsprozesse liegen nicht in der Hand der Gemeinde Pratteln oder werden erst zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet. ÖV und IV können nicht nur für die beurteilten Quartierpläne geplant werden. Verschiedene Planungen wie „Pratteln Mitte“, „Salina Raurica“, Kantons- und Bundesstrassen usw. sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen und werden somit zeitlich versetzt konkretisiert und geplant.

¹ Der generelle Leistungsauftrag beinhaltet die Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinden über das regionale öV-Angebot.

² Der 5. generelle Leistungsauftrag 2007-2009, der am 22.2.05 vom RR verabschiedet wurde, befindet sich momentan in der Vernehmlassung und es ist noch nicht bekannt, ob er Vereinbarungen bezüglich ÖV-Erschliessung im Grüssen enthält.

1.4 Vor- und Nachteile für Pratteln

Als klare Vorteile zählen die Schaffung von Arbeitsplätzen, Nutzen in wirtschaftlicher Hinsicht (Aufträge für das Gewerbe und höhere Wertschöpfung), Steuereinnahmen und Schliessung der „Baulücken“. Die Partner sind bekannt und gelten als verlässlich. Diesen Vorteilen steht eine zeitweise erhöhte Verkehrsbelastung (inkl. Emissionen), eine mögliche Konkurrenzierung des Prattler Gewerbes und allfällig anfallende Infrastrukturkosten gegenüber.

2. Quartierpläne IKEA und Media Markt

Die BPK ist einheitlich der Meinung, dass die beurteilten Quartierpläne gut formuliert wurden und die Planung für öffentlichen Verkehr und Individualverkehr gut eingebunden wurde.

Zusätzlich zu den übergeordneten Fragestellungen hat die BPK die Themen Parkraumbewirtschaftung und Umweltmassnahmen im Bezug auf die Quartierpläne eingehend diskutiert:

2.1 Parkraumbewirtschaftung

Durch eine entsprechende Klausel im QP-Vertrag soll die Formulierung "Die Besucherparkplätze sind gemäss dem noch auszuarbeitenden und zu genehmigenden Reglement zu bewirtschaften" aufgenommen und von den Bauherrschaften unterzeichnet werden. Ob Geschäfte in Pratteln Mitte dazu verpflichtet werden, ist Bestandteil der rechtlichen Abklärungen (gemäss Auskunft des Gemeinderates soll ein Entwurf bis Mitte 2005 erarbeitet werden). Die Verwendung der Einnahmen werden in der Rechtsgrundlage geregelt.

Die Verpflichtung eines einzelnen Quartierplanes zur Parkraumbewirtschaftung ohne übergeordnetes Reglement erachtet die BPK als ungünstig. Dies führt zu einer Rechtsungleichheit, die vom Bauherren angefochten werden kann. Ausserdem wird der Suchverkehr - und damit die Umweltbelastung - zunehmen, da die umliegenden Parkhäuser vorläufig kostenlos zur Verfügung stehen.

2.2 Quartierplan IKEA

Zum QP- Reglement der IKEA hat die BPK keine Anträge. Im QP-Vertrag soll aber in der Option Kino geregelt werden, dass der öV-Anschluss bis nach dem letzten Kinofilm gewährleistet ist. Der Shuttlebus ist im QP-Reglement festgelegt und ein konkreter Fahrplan ist vor Inbetriebnahme der Bauten zu erarbeiten. Heute steht das Busangebot bis 23.30 Uhr. Erfahrungsgemäss eignet sich ein Shuttle-Bus-Betrieb zu später Stunde eher weniger. Die IKEA habe Bereitschaft erklärt, einen Shuttle-Bus-Betrieb oder ein Ruftaxi einzusetzen, sofern kein entsprechendes öV-Angebot bestünde. Eine weitere Massnahme ist, die Fusswegverbindung zum Bahnhof möglichst attraktiv und sicher zu gestalten.

Die BPK ist mehrheitlich der Meinung, dass der IKEA überlassen werden muss, welche Variante – ob Geschäftshaus oder Kino – sie realisieren will. Die IKEA soll aus wirtschaftlicher Sicht entscheiden können.

2.3 Media Markt

Die BPK beantragt dem ER, im QP Media Markt unter Punkt 9.1 folgende Ergänzung anzubringen (analog QP IKEA):

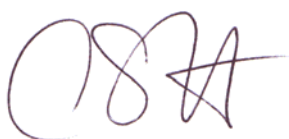
„Bei der Energieversorgung im Quartierplanareal ist die kantonale Publikation ‚Energie in der Ortsplanung‘ zu beachten“.

4. Antrag

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 4:1 Stimmen folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- 4.1 Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Realisierungsabsichten wird das Gesamtpaket der fünf Quartierpläne im Gebiet Pratteln Mitte folgendermassen behandelt: In einer ersten Phase die QP „Geschäftshaus IKEA“ und „Media Markt“ und in einer zweiten Phase die QP „Gewerbeareal – Grüssen 4“ und „Gewerbeareal – Rüti 5“.
- 4.2 Der Einwohnerrat stimmt den QP-Vorschriften „Geschäftshaus IKEA“ inklusive der Option Freizeit / Kino und den QP-Vorschriften „Media Markt“ zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens.
- 4.3 Die Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) des Geschäftshauses IKEA vom 30.9.03 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des QP-Reglementes Geschäftshaus IKEA.
- 4.4 Die Ergebnisse resp. die Massnahmen seitens der Bauherrschaften (Tabelle 8.1-1) in der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5.12.03 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil der QP-Reglemente Geschäftshaus IKEA und Media Markt.
- 4.5 Im Zusammenhang mit den QP-Vorschriften stimmt der Einwohnerrat folgendem Knotenausbau zu: Kreisel Grüssenweg – Direkterschliessung. Die Finanzierung erfolgt über die Vorfinanzierung mittels Sonderbeitrag. Der Gemeinderat wird mit der Ausarbeitung des entsprechenden Bau- und Strassenlinienplanes beauftragt.
- 4.6 Für die generelle Bewirtschaftung der Parkplätze auf Gemeindeebene ist eine Rechtsgrundlage auszuarbeiten.

Im Namen der Kommission
der Präsident



André Stöckli

Anhang 1: Terminplan und Kosten

Fragen:	Kreisel: Raurica Nova (Henkel)	Kreisel: Admes/Brodtbeck	Kreisel: Kuni-matt	Kreisel: Grös-senhölzli	Kreisel: Gallen-weg	Kreisel: Münch-acker	LSA: Krum-meneich	Kreisel: A2
Wieviel kostet dieser Kreisel?	Schätzung 1'068'000.--	Schätzung 940'000.--	Schätzung 1'500'000.--	keine Kosten-schätzung	keine Kosten-schätzung	Schätzung 760'000.--	Schätzung 400'000.--	keine Kosten-schätzung
Wieviel davon bezahlt die Gemeinde?	alles	alles	50 %	50%	50%	alles	alles	nichts
Wieviel davon bezahlt der Kanton?	nichts ¹⁾	nichts ¹⁾	50 %	50 %	50 %	nichts ¹⁾	nichts ¹⁾	alles (Bund)
Wird der Kreisel voll-ständig aus dem Fonds finanziert?	ja	ja	Anteil Gemein-de: ja	Anteil Gemein-de: ja	Anteil Gemein-de: ja	ja	ja	nein
Wann wird der Kreisel realisiert (Termin)?	mit Realisierung des Projektes Raurica Nova ca. 2006-2007 (Baugesuch noch nicht einge-reicht)	voraussichtlich Herbst 2005 bis Frühjahr 2006	vorgesehen Frühjahr 2008 (vor der Fuss-ball-EM) resp. vor Inbetrieb-nahme Raurica Nova	nach Kreisel Kunimatt, ca. ab 2009	nach Kreisel Kunimatt, ca. ab 2009	Baubewilligung Multiplex-Kino am 14.12.04 abgelaufen und damit Kreiselbau für den Moment hinfällig	ca. ab 2009	in ca. 10 bis 15 Jahren, abhängig von Bundes-finanzierung
Zusammen mit wel-chem Projekt wird der Kreisel realisiert?	Raurica Nova	Logistikcenter der Planzer Transport AG	Raurica Nova	noch offen	noch offen	noch offen	noch offen	noch offen
Was kosten die Stras-sen-Anschluss-arbeiten und wer bezahlt diese?	Anpassungsarbeiten gehören zum Projekt und sind in obiger Kostenschätzung inbegriffen.							

1) Der Kanton sollte zumindest den Anteil der Kantonsstrassensanierung übernehmen. Verbindliche Abmachungen mit dem Kanton sind noch ausstehend.