

30. September 2003



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Rechtsdienst

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

IKEA Immobilien AG
Geschäftshaus IKEA Pratteln / BL
Quartierplan

**Beurteilung des Berichts
über die Umweltverträglichkeit
durch die Umweltschutzfachstellen**

4.14 Tiefbauamt/Projektierung

Die Bemerkungen aus der Voruntersuchung wurden im Hauptbericht berücksichtigt.

5. AUFLAGEN

Falls der Einwohnerrat der Gemeinde Pratteln dem Quartierplan für das Geschäftshaus der IKEA AG zustimmt, wird empfohlen, über das Quartierplanreglement, die nachfolgenden Auflagen des Prüfberichts in Verbindung mit dem UVB für verbindlich zu erklären. Unter Einhaltung dieser Auflagen, kann das Projekt als umweltverträglich im Sinne der Gesetzgebung beurteilt werden.

Luft

Bauphase

1. Vor Baubeginn ist dem Lufthygieneamt beider Basel (LHA) ein Kontrollkonzept abzugeben, welche die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Baurichtlinie Luft enthalten muss. Es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Einen ersten Bericht, welcher die spezifischen Massnahmen bezüglich der Emissionsminderungen bei den Geräten und Maschinen, bei den mechanischen Arbeitsprozessen sowie bei den Transporten aufzeigt, erwartet das LHA nach Abschluss der Ausschreibung. Die Auflistung der von den Bauunternehmen eingesetzten Lastwagen inkl. Kontrollschild-Nummer und dazugehöriger EURO 4-Norm ist bei Baubeginn abzugeben.
2. Alle Transportfahrzeuge für Erdmaterialien sowie für Kies- und Betontransporte müssen mindestens der Abgasnorm EURO 3 oder höher entsprechen.
3. Der Abtransport von belastetem Bodenmaterial in eine Bodenwaschanlage via Bahn ist zu prüfen.
4. Die Basisanforderungen der Massnahmenstufe A der Richtlinie zur Luftreinhaltung auf Baustellen des BUWAL (Inkraftsetzung 1. September 2002, Baurichtlinie Luft) sind einzuhalten und die weiteren spezifischen Vorsorgemassnahmen der Stufe B der Baurichtlinie Luft umzusetzen.
5. Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren ab einer Leistung > 36 kW sind mit Partikelfilter-Systemen gemäss den Empfehlungen der Filterliste (BUWAL, Suva) auszurüsten und zu betreiben.
6. Bei Strassen, die zum Anliefern und Abführen von Material dienen und bei denen während Trockenwetterperioden bei der Befahrung mit Fahrzeugen Staubemissionen auftreten können, sind geeignete Massnahmen (z.B. Asphaltieren, Berieselung mit Wasser etc.) zur Verhinderung von Staubemissionen zu treffen.

7. Staubende Schüttgüter sind beim Umschlag, Lagern und Einbau etc. durch Wasserberieselung stets feucht zu halten. (Massnahme M1, Baurichtlinie Luft).
8. Die Ausfahrten aus dem Baustellenbereich ins öffentliche Strassennetz sind mit wirkungsvollen Schmutzschleusen, wie z.B. Radwaschanlagen, zu versehen. (Massnahme M15, Baurichtlinie Luft).
9. Die Massnahmen sind in die Ausschreibungsunterlagen zu integrieren. (Massnahme A2, Baurichtlinie Luft).

Betriebsphase

10. Die Parkplatzzahl ist auf 390 zu beschränken.
11. Zur Verbesserung des Modal-Splits zu Gunsten umweltverträglicher Verkehrsformen, ist der Anschluss des Grüssen-Areals an das ÖV-Netz rasch vorzusehen. Die im Projekt vorgesehene Bus-/Tramstrasse ist zu realisieren.
12. Die Abluft des Parkings und die Küchenabluft des Restaurants sind mindestens 1,5 Meter über Oberkante Dachrand zu führen und senkrecht nach oben auszustossen.
13. Es wird verbindlich zur Kenntnis genommen, dass die Wärmeversorgung über den Heisswasserwärmeverbund des Gewerbegebiets Grüssen erfolgen soll.

Altlasten

14. Die ergänzenden Untersuchungen sind vor Einreichung des Baugesuchs durchzuführen und es ist aufzuzeigen, dass Art. 3 der AltIV erfüllt wird. Die Ergebnisse sind der Fachstelle Altlasten des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) zur Stellungnahme vorzulegen.
15. Der Fachstelle Altlasten des AUE ist spätestens auf den Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs ein Vorgehensprojekt für die Aushubarbeiten und für die Arbeiten im Bereich der Bentonitabdichtung einzureichen. Aufgrund dieser Unterlagen werden von den AUE-Fachstellen Abfall und Altlasten allenfalls weitere Auflagen in der Baubewilligung formuliert. Das Vorgehensprojekt muss detaillierte Angaben insbesondere zu folgenden Punkten enthalten:
 - Projektorganisation und Verantwortlichkeiten
 - Zeitplan, der gewährleistet, dass die notwendigen Massnahmen mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt werden können
 - Verbindliche Aussagen zur geplanten Triage und Entsorgung/Behandlung des Materials
 - Qualifikation der Fachpersonen, welche die Aushub- und Triagearbeiten begleiten
 - Analytikprogramm, welches den Anforderungen der AltIV und der TVA gerecht wird

- Vorgehen während des Aushubs und des Baus im Bereich der Bentonitabdichtung
 - Überwachung des Grundwassers während und nach den Bauarbeiten unter Beachtung der von der AltIV geforderten analytischen Bestimmungsgrenzen
 - Qualitätssicherung
 - Dokumentation (vorgefundene Verhältnisse, Situation nach Erstellung des Bauwerks, Entsorgung/Behandlung und Wiederverwertung des Aushubmaterials)
16. Die Aushubarbeiten dürfen erst nach Genehmigung des Vorgehensprojektes durch die Fachstelle Altlasten des AUE aufgenommen werden.
17. Material, welches auf dem Areal wiederverwertet wird, muss die Qualität von unverschmutztem oder 'tolerierbarem' Aushub aufweisen. Für die Wiederverwertung von 'tolerierbarem' Aushub gelten die Vorgaben der Aushubrichtlinie (BUWAL, Juni 1999).
18. Für die Versickerung von Meteorwasser muss der Nachweis erbracht werden, dass keine belasteten Bodenbereiche tangiert werden.

Siedlungsentwässerung

19. Zusätzlich zum künstlichen Adsorber muss das Platz- und Dachwasser vorgängig einen Schlammsammler mit Tauchbogen passieren.

Abfall

20. Das von der Fachstelle Altlasten verlangte Vorgehensprojekt für die Aushubarbeiten muss auch nachvollziehbar darlegen, welche Behandlungs-/Entsorgungsvarianten für die einzelnen Belastungskategorien untersucht wurden und wie die favorisierte Lösung in der Praxis umgesetzt werden soll (Triagekriterien, Qualitätsüberwachung).
21. Vor Aufnahme der Entsorgungsarbeiten sind die erforderliche Deklarationen beim Amt für Umweltschutz und Energie BL einzureichen.
22. Spätestens im Rahmen des Baugesuches muss dem Amt für Umweltschutz und Energie gestützt auf § 24 des Umweltschutzgesetzes BL ein verbindliches Entsorgungskonzept für die im gesamten Gebäudekomplex anfallenden Abfälle vorgelegt werden. Darin ist die getrennte Erfassung, Lagerung und Weiterleitung der verschiedenen Abfallfraktionen zu definieren.

Bodenschutz

23. Der schadstoffbelastete Bodenaushub aus dem Bereich der Böschung ist umweltverträglich zu entsorgen; er darf nicht wiederverwertet werden.

Energie

24. Die Planung und Ausführung der Beleuchtung sowie der Lüftungs- und Klimaanlage soll anhand der Methodik von SIA 380/4 "Elektrische Energie im Hochbau" erfolgen.
25. Im Gesamtenergiekonzept sind die Energiekennzahlen Wärme und Elektrizität auszuweisen und mit Zahlen von Gebäuden mit gleicher Nutzung zu vergleichen.

Natur und Landschaft

26. Die im UVB genannten Massnahmen betreffend Flora und Fauna sind als integrale Bestandteile in die Baubewilligung aufzunehmen. Diese sind im Rahmen des Baugesuches in einem verbindlichen Umgebungsgestaltungs- und -bepflanzungsplan darzustellen.
27. Die in Kap. 4.7.5. UVB genannten weitergehenden Massnahmen sind zu realisieren.

Störfälle

28. Im Geschäftshaus IKEA Pratteln werden verschiedene Nutzungen angestrebt. Sollten sich später Firmen, die gefährliche Stoffe, Sonderabfälle oder Mikroorganismen verarbeiten, lagern oder umschlagen, einmieten, so sind diese Nutzungsänderungen dem Sicherheitsinspektorat BL unverzüglich zu melden.
29. Nebst den baulichen und technischen Massnahmen im Bereich des Brandschutzes ist als organisatorische Massnahme bis zur Betriebsaufnahme ein **Einsatzplan** nach den Vorgaben des "Leitfadens zur Erstellung von Feuerwehr-Einsatzplänen" zu verfassen und dem Sicherheitsinspektorat BL zur Kontrolle einzureichen. Mit der Ortsfeuerwehr sind periodisch Übungen durchzuführen.

Brandschutz

30. Die Brandschutzbedingungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Anhang im Entscheid des KIGA (Arbeitsinspektorat) rechtskräftig.

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION

Rechtsdienst



lic. iur. Andres Rohner