



Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 23.05.2023/ dl

3395 Nachtragskredit von CHF 100'000 für die Entwicklung Grüssenhölzli

1. Ausgangslage

Die Gemeinde möchte die Parzelle Nr. 4558 im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln im Baurecht entwickeln.

Nach dem Rückzug der Migros Genossenschaft Basel, ist die Entwicklung der Parzelle Nr. 4558 neu zu konzipieren und anzugehen.

Das Vorgehen ist in zwei Phasen geplant:

- In einer ersten Phase beabsichtigt der Gemeinderat, die Nutzungskonzeption und das Vorgehen zur Arealentwicklung Grüssenhölzli in Abstimmung mit den relevanten Anspruchsgruppen zu erarbeiten.
- In der zweiten Phase erfolgt die Arealentwicklung selber, einschliesslich Baurechtsvergabe und allenfalls weiteren planerischen Massnahmen.

Die Erarbeitung der Nutzungskonzeption und des Vorgehens zur Arealentwicklung Grüssenhölzli soll im Einladungsverfahren vergeben werden. Die Gesamtkosten betragen CHF 100'000.

2. Erwägungen

Die Entwicklung der Parzelle Nr. 4558 im Baurecht ist von grosser Komplexität.

Die Lagegunst in Pratteln nahe der Autobahn und der Bahn, an der Achse vom Dorf zum Rhein, ist besonders attraktiv und für die Gemeinde wichtig. Andererseits sind vielfältige Themen (Immobilienwirtschaft, Altlasten, Verkehrserschliessung etc.) und eine komplexe Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde sollte diese Lage möglichst gut in Wert gesetzt werden. Da in der Gemeinde aktuell keine Ressourcen zur Verfügung stehen, beabsichtigt der Gemeinderat, die Erarbeitung von Nutzungsvorstellungen und Vorgehen für die Arealentwicklung Grüssenhölzli extern zu mandatieren.

Im Folgenden sind die wichtigsten Erwägungen zusammengestellt:

2.1. Perimeter

Das Areal Grüssenhölzli, Parzelle Nr. 4558, liegt im Gewerbegebiet Grüssen. Das Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch ein vielseitiges Angebot an Grossverteilern und Kleingewerbe sowie weiteren Nutzungsangeboten wie Hotellerie oder Kultur.



Abbildung 1: Projekt- und Betrachtungsperimeter «Grüssenhölzli» (Eigene Darstellungen)

Der Projektperimeter (rot) umfasst die Parzelle Nr. 4558 mit 16'015 m². Er begrenzt von der Autobahn bzw. dem Grüssenhölzliweg, die Nachbarparzellen Nr. 4834 und 4561 (Kultur-/Konzertlokal «Z7») bzw. die Kraftwerkstrasse, die Parzelle Nr. 4590 (Gasspeicher) sowie den Grüssenhölzliweg.

Der Betrachtungsperimeter (grün) bezieht die Umgebung mit ein.

Die vorliegenden Ausführungen beziehen sich in erster Linie auf den Projektperimeter. Fallweise werden ergänzende Aussagen zum Betrachtungsperimeter gemacht (z.B. Gasspeicher, Brücke Kraftwerkstrasse).

2.2. Vorgeschichte

Die Genossenschaft Migros Basel beabsichtigte im Jahr 2016 im Gebiet Grüssen einen Fachmarkt auf der Parzelle «Grüssenhölzli» zu realisieren. Die Einwohnergemeinde Pratteln als Grundeigentümerin sah vor, das Grundstück der Genossenschaft Migros Basel im Baurecht abzugeben. Im bereits unterzeichneten aber grundbuchlich nicht beurkundeten Baurechtsvertrag, wurde eine Vertragsdauer von 49 Jahren und ein jährlicher Baurechtszins von CHF 750'000 vereinbart.

Voraussetzung hierfür war ein Quartierplan, der erarbeitet und am 16. Dezember 2016 vom Einwohnerrat beschlossen wurde. Infolge mehrerer Bundesgerichtsentscheiden betreffend Erschliessungssituation und planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Gebiet Grüssen, welche auch auf den Quartierplan «Fachmarkt Grüssenhölzli» zutreffen sowie einer hängigen Beschwerde des VCS, wurde einer Genehmigung des Quartierplans wenig Erfolg beschieden. Am 24. September 2018 hat der Einwohnerrat der Gemeinde Pratteln die Zustimmung zur Quartierplanung «Fachmarkt Grüssenhölzli» vom 16. Dezember 2013 widerrufen.

Infolgedessen ist die Migros Genossenschaft Basel von ihrer Absicht zur Ansiedlung eines OBI Baumarkts auf der Baurechtsparzelle zurückgetreten. Alle Vereinbarungen mit der Migros Genossenschaft Basel wurden Anfang 2023 aufgelöst.

2.3. Altlasten

Die Parzelle Nr. 4558 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft eingetragen.

Ein geologisches Fachgutachten von 2012 weist bei der Berechnung eine Kostengenauigkeit von plus/minus 30% aus. Die Gesamtkosten können sich demnach auf maximal CHF 10'670'000 erhöhen. Die Finanzierung der Sanierungskosten wurde zwischen der Gemeinde Pratteln und der Migros Genossenschaft Basel im Zuge des Baurechtsvertrags vereinbart. Der kommunale Finanzierungsanteil der Altlastensanierung wurde 2014 von den Stimmbürgern beschlossen.

Erst die Entsorgung der Altlasten auf dem gemeindeeigenen Grundstück an attraktiver Lage ermöglicht eine vernünftige bauliche Nutzung und die Einnahme von namhaften Baurechtszinsen.

Im Zuge der Entwicklung der Parzelle Nr. 4558 müssen auch die Altlastensanierung der Parzelle 4558 neu geplant und die Finanzierungsentscheide der Gemeinde neu getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungskosten wegen der gestiegenen Anforderungen und Preise sowie in Abhängigkeit von der Menge des zu sanierenden Aushubs von den bisherigen Annahmen abweichen. Ebenso ist die Verlegung der Gasleitung neu zu planen und die Finanzierung zu beschliessen.

2.4. Landwertermittlung

In einer Studie, datiert vom 13. August 2021, hat die Gemeinde Pratteln die Firma Wüest und Partner mit einer Landwertermittlung beauftragt. Basierend auf der Landwertermittlung sollte dann ein marktgerechter Baurechtszins erzielt werden.

2.5. Planerische Grundlagen (KRIP, Zonenplan, REK)

Die aktuellen planerischen Grundlagen sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen:

- **Kantonaler Richtplan:**
Das Areal liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung mit Standort für verkehrsintensive Einrichtungen. Ebenso ist im Bereich Schienennetz die Trammerschliessung Salina Raurica vorgesehen.
- **Zonenplan Siedlung Gemeinde Pratteln:** Das Areal liegt in der Gewerbezone Ga (15).
- **Räumliches Entwicklungskonzept REK Pratteln (in Erarbeitung):**
Das REK Pratteln stellt das Potenzial des Standorts an der Achse von Dorf zum Rhein sowie den Abstimmungsbedarf der Nutzungen bezüglich Siedlung, Freiraum und Verkehr in den Vordergrund. Daraus wird eine grosse Standortgunst hergeleitet. Das REK ist als Grundlage für die Entwicklung der Nutzungsvision für das Areal «Grüssenhölzli» beizuziehen.

2.6. Vorgehen und Zeithorizont

Zwischen September 2023 und Februar 2024 sind Nutzungsvorstellungen und ein Vorgehen zur Arealentwicklung systematisch zu erarbeiten. Diese Arbeiten sollen mit dem vorliegenden Antrag finanziert werden.

Es ist ein strukturiertes Vorgehen in zwei Etappen beabsichtigt

1. In der ersten Etappe sind die Rahmenbedingungen, die Bedürfnisse, der relevanten Akteure aufzubereiten. Es ist zu klären, welche Interessen auf welche Weise im weiteren Vorgehen berücksichtigt werden. Diese erste Etappe «Rahmenbedingungen klären» startet im September 2023 und soll bis im November 2023 abgeschlossen werden.

2. In der zweiten Etappe ist eine Nutzungskonzeption und ein konkretes Vorgehen zur Arealentwicklung zu erarbeiten. Dabei sind immobilienökonomische, verkehrsplanerische, städtebauliche und freiraumplanerische Überlegungen sowie Aussagen zur Altlastenthematik zusammenzuführen. Die Nutzungsszenarien enthalten Aussagen zu Art und Mass der Nutzung inkl. Kennzahlen und Angaben zur Wirtschaftlichkeit. Es ist ein auf die Nutzungsvorstellungen zugeschnittenes Vorgehen zu erarbeiten - entweder mittels einer direkten Entwicklung und Baurechtsvergabe oder unter Anpassung des Planungsrechts mit anschliessender Baurechtsvergabe und Entwicklung.

Ab 2024 ist auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse und Unterlagen die Entwicklung in die Wege zu leiten.

2.7. Leistungsumfang und Kosten

Vorliegend soll die Erarbeitung von Nutzungsvorstellungen und Vorgehen zur Arealentwicklung Grüssenhölzli beauftragt werden.

Vergleichbare Verfahren werden mit Kosten von etwa CHF 80'000 bemessen. Für unvorhergesehene Bedarfe ist eine Reserve von CHF 20'000 vorgesehen. Daraus ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von CHF 100'000.

3. Beschluss

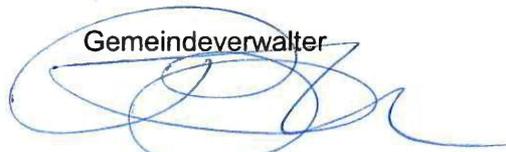
Der Nachtragskredit von CHF 100'000 zur Erarbeitung der Nutzungsvorstellungen und des Vorgehens zur Arealentwicklung Grüssenhölzli wird genehmigt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwaller



Beat Thommen