

Erläuterungen
des Gemeinderates zum

Referendum Quartierplanung ALBA



Volksabstimmung
vom 13. Juni 2021



Inhalt

	SEITE
Referendum	
Quartierplanung ALBA	
Worum geht es?	3
Das Bachgrabengebiet und «BaseLink»	4
Bessere Verkehrsanbindung	5
Quartierplan ALBA – Projektbeschreibung	7
Darstellung des Gemeinderats	8
Darstellung des Referendumskomitees	9
Beschlüsse des Einwohnerrats	12
Abstimmungsfrage	12
Abstimmungsempfehlung	12

Wer Wahl- oder Stimmzettel planmässig einsammelt, ausfüllt oder ändert oder wer derartige Wahl- oder Stimmzettel verteilt, wird mit Busse bestraft.

Artikel 282bis des Schweizerischen Strafgesetzbuches.

Weitere Informationen zur Volksabstimmung Referendum QP ALBA entnehmen Sie bitte der Gemeindeforum: www.allschwil.ch/de/politik/abstimmungen-wahlen

Impressum

Herausgeber: Gemeinderat Allschwil

Redaktion/Gestaltung: Gemeindeverwaltung Allschwil

Grafiken: zVg

April 2021

Worum geht es?

Geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Allschwil informiert auf den folgenden Seiten über die kommunale Abstimmung vom 13. Juni 2021 zur **Volksabstimmung Quartierplanung ALBA**. Ein Quartierplan ermöglicht eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und gewährleistet eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig besonders gute, der Umgebung angepasste Überbauung. Auf dieser Basis wurde der Quartierplan ALBA (QP) entwickelt und vom Einwohnerrat im November 2020 mit grosser Mehrheit gutgeheissen. Auch der Gemeinderat steht hinter dem Projekt des privaten Investors JP Bachgraben AG; es entspricht der Entwicklungsstrategie im Bachgraben, einem Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung.

Innere Verdichtung mit Augenmass

Der QP sieht unter anderem vor, an der östlichen Ecke des «BaseLink»-Areal im linksufrigen Bachgrabengebiet ein zehnstöckiges Bürogebäude von 40 Metern Höhe entstehen zu lassen (entspricht der Höhe der Langmatten-Hochhäuser). In der Zone üblich sind 20 Meter Höhe. Die Abmachung in Form des Quartierplanreglements zwischen Gemeinde und Bauherrschaft ermöglicht eine vom Kanton begrüßte innere Verdichtung durch Bauen in die Höhe. Das ALBA-Haus ist als zeitgemässes Bürogebäude mit Zentrumsfunktion geplant. Die Bauherrschaft hat sich bewusst entschieden, nur 84 Prozent der Parzelle zu nutzen – zugunsten von Grünflächen und einem öffentlichen Vorplatz. Die JP Bachgraben AG hat zudem initiiert, dass die Energie für das gesamte BaseLink-Areal fossilfrei erzeugt wird. Weiter werden durch den QP viele Anreize geschaffen, mit dem Velo oder ÖV zur Arbeit zu fahren. Erheblich mehr Veloplätze als vorgeschrieben sollen dazu beitragen, Auto-Mehrverkehr zu vermeiden. Auch ohne Annahme des QP mit Sonderbaurecht bis 40 m Höhe wird auf dem Areal 20 m in die Höhe gebaut. Ohne QP entfallen jedoch die vereinbarten Gegenleistungen.

Gegner befürchten Mehrverkehr und fordern Denkpause

Ein Komitee hat das Referendum gegen den Einwohnerratsbeschluss ergriffen. Es führt an, die Höherbaute bringe mehr Beschäftigte und damit mehr Verkehr, die Entwicklung im Bachgrabengebiet sei zudem zu schnell.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Nicole Nüssli-Kaiser

Präsidentin

Allschwil, April 2021

Patrick Dill

Leiter Gemeindeverwaltung

Der Bachgraben – Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung

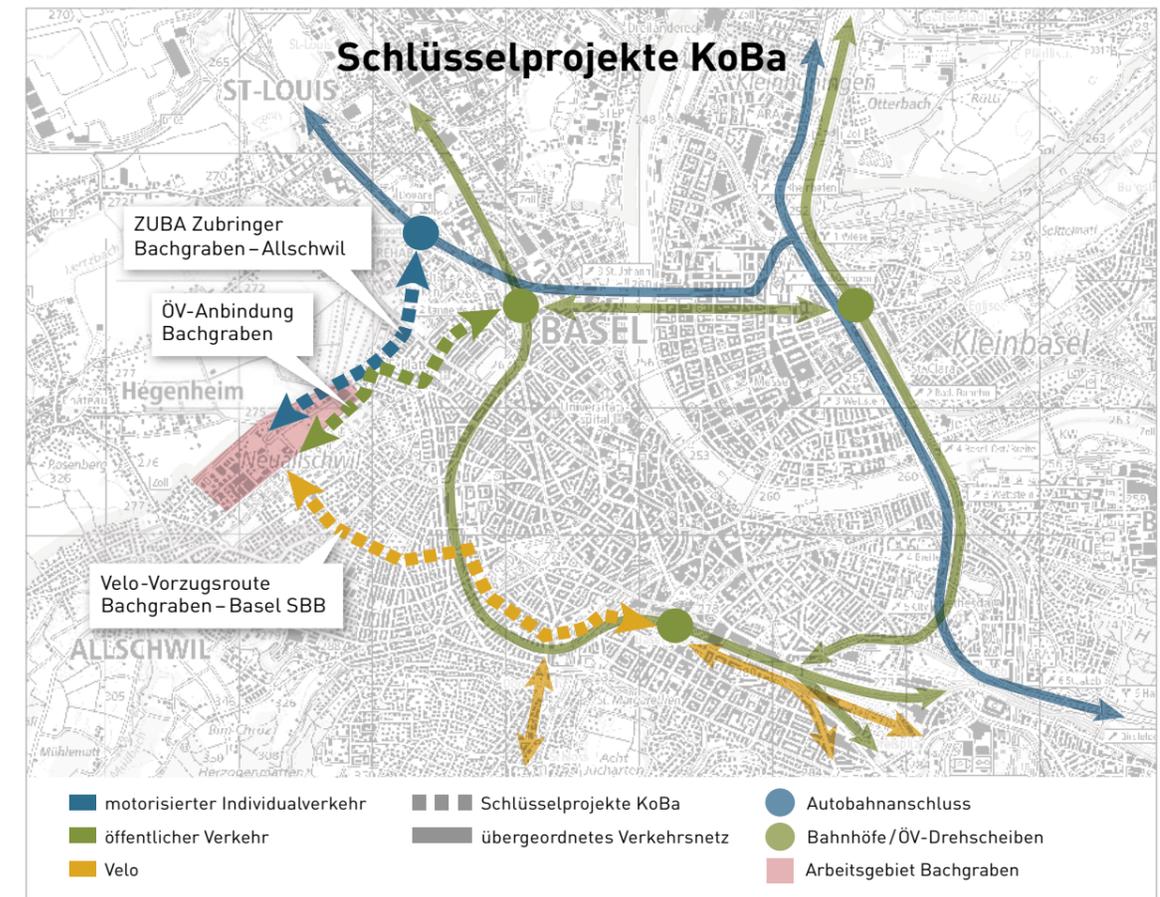
Bereits seit 1976 ist das linksufrige Bachgrabengebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen und hat in der Zwischenzeit aufgrund seiner Konzentration von hochwertigen Arbeitsplätzen vom Kanton das «Label» Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung erhalten. Dynamisches Herzstück ist zurzeit das 75'000 m² grosse BaseLink-Areal, ein Entwicklungsgebiet mit 16 Baufeldern, wo ein Life-Sciences-Cluster mit Ausstrahlung über die Gemeinde-, Kantons- und Landesgrenzen hinaus heranwächst: Bis zu 6'000 Arbeitsplätze könnten hier entstehen. Die sinnvolle Erweiterung der Infrastruktur macht es für innovative Unternehmen sowie für Forschung und Lehre attraktiv, sich auf dem Bachgrabengebiet anzusiedeln: Institutionen und Unternehmen wie das Schweizerische Tropen- und Public Health-Institut (Swiss TPH) und Basilea Pharmaceutica verlegen ihre Sitze nach Allschwil, die Universität Basel eröffnet ihre erste Baselbieter Aussenstelle. Das vielseitige Angebot und der Nutzungsmix schaffen Synergien und optimieren den Wissenstransfer. Der Standortvorteil mit der Nähe zur Stadt und der guten Verkehrsanbindung sowie dem über Jahre aufgebauten Branchen-Know-how sichert langfristig Arbeitsplätze und damit Steuererträge, die allgemeine Gemeindeprojekte finanzieren.

Fortführung einer konsequenten Siedlungsentwicklung

Mit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes (Ja-Anteil in Allschwil 75 Prozent) schob das Schweizer Stimmvolk 2013 der übermässigen Zersiedelung einen Riegel vor und setzte auf «innere Verdichtung» – beispielsweise Bauen in die Höhe. Allschwil nahm 2016 die Arbeiten am «Räumlichen Entwicklungskonzept» (REK) auf. Darin wurden die Entwicklungsvorstellungen bis 2035 aufgezeigt und die Strategien entwickelt, die sich in der heutigen Arealgestaltung widerspiegeln. Die Bevölkerung konnte mitreden: Begleitet von zahlreichen Informations- und Diskussionsveranstaltungen, wurde die öffentliche Mitwirkung 2017 abgeschlossen. In der Vernehmlassung hat sich die Bevölkerung mit klarer Zustimmung geäußert – unter anderem zum Bachgrabenareal.



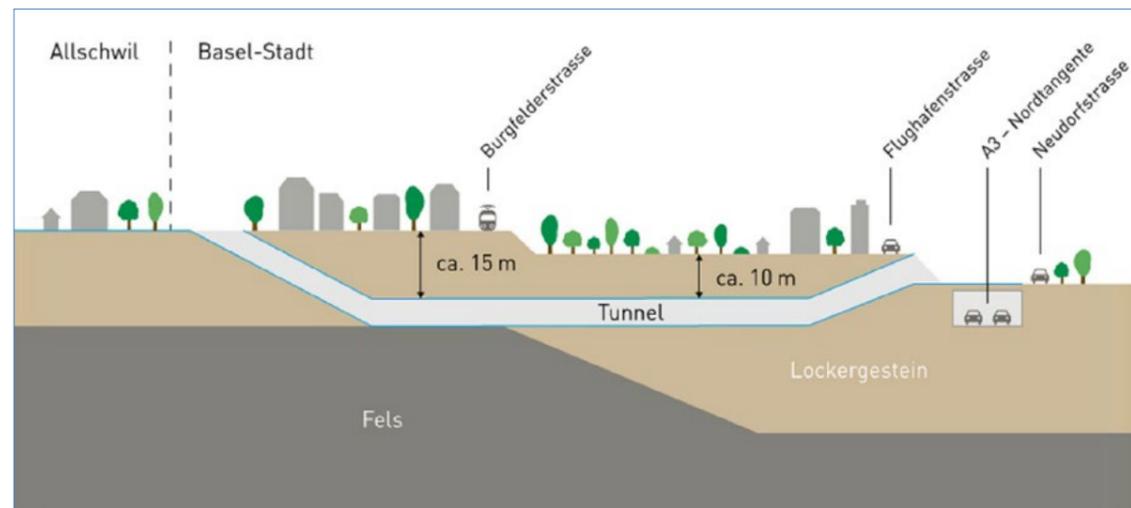
Bessere Verkehrsanbindung



In der Volksabstimmung im November 2017 sprach sich eine klare Mehrheit für die Korrektur und Umgestaltung des Hegenheimerweges aus. Damit konnten die Verkehrskapazität erhöht und gleichzeitig die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs und die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie der Velofahrenden gesteigert werden. Das Mobilitätskonzept sieht vor, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs im Bachgrabengebiet um rund 20 Prozent zu senken. Die Verkehrserschliessung muss jedoch weiter verbessert werden. Ende Januar 2021 haben die Regierungsräte von Basel-Landschaft und Basel-Stadt Absichtserklärungen unterzeichnet, gemeinsam die Verkehrsinfrastrukturen für den Auto-, Velo- und öffentlichen Verkehr im Raum Allschwil und Basel West zu realisieren, wobei die Anbindung des Bachgrabengebiets im Fokus steht. Allschwil und die beiden Basler Kantone haben 2020 die «Koordination Verkehrsanbindung Bachgraben» (KoBa) ins Leben gerufen, um das Gewerbegebiet Bachgraben gesamtverkehrlich optimal zu erschliessen. Drei Schlüsselprojekte stehen im Vordergrund:

- Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)
- ÖV-Anbindung Bachgraben
- Velovorzugsrouten Bachgraben – Bahnhof Basel SBB

Zubringer Bachgraben – Allschwil



Der Zubringer soll das Bachgrabengebiet direkt mit der Nordtangente Basel (Autobahn A35/A3) verbinden. Damit werden das Strassennetz wie auch angrenzende Wohnquartiere in Allschwil und Basel West entlastet. Die Inbetriebnahme ist auf 2030 geplant. Der Zubringer Bachgraben – Allschwil schafft Platz, um die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs umzusetzen.

ÖV-Anbindung Bachgraben

Die ÖV-Anbindung des Bachgrabens an den Bahnhof Basel St. Johann und an das Kleinbasel soll schrittweise ausgebaut werden. Als nächster Schritt soll ab 2022 die Buslinie 64 in der Hauptverkehrszeit zum Bahnhof Basel St. Johann verlängert werden. Mit dem Ausbau des S-Bahn-Angebots gewinnt der Bahnhof St. Johann an Bedeutung und wird zu einer ÖV-Drehscheibe. Geplant ist eine Tramverbindung in den Bachgraben. Voraussetzung für ein Tram ist die Entlastung des Strassennetzes vom Autoverkehr durch den Zubringer Bachgraben – Allschwil. Der Baustart erfolgt in Koordination mit der Inbetriebnahme des Zubringers ca. 2030.

Velovorzugsroute Bachgraben – Bahnhof Basel SBB

Attraktive und sichere Velorouten sollen das Bachgrabengebiet direkt an wichtige Zielorte in Basel und an die umliegenden Agglomerationsgemeinden anbinden. Kernstück ist eine Velovorzugsroute zwischen dem Bachgraben und dem Bahnhof Basel SBB. Ein Bauprojekt der Gemeinde für den Ausbau des Abschnitts über den Bachgraben liegt vor. Pendler mit dem Velo sollen möglichst hindernisfrei an ihre Arbeitsplätze kommen. Die Kantone setzen die Velovorzugsroute in Etappen um, sodass diese bis 2026 mehrheitlich ausgebaut ist.

Quartierplanung ALBA fördert Grünraum und Zentrumsfunktion

Die drei Parzellen des Quartierplans ALBA (QP) weisen zusammen eine Gesamtfläche von 6'944 m² auf. Das ALBA-Haus (im Bild mit Grünzonenparzelle) bildet von Basel her den Auftakt zum Bachgrabengebiet. In der Ecke Kiesstrasse/Lachenstrasse ist ein fünfstöckiges und in der Ecke Hegenheimermattweg/Lachenstrasse ein zehnstöckiges Gebäude geplant, zur Lachenstrasse hin ein öffentlicher Platz. Das energieeffiziente Gebäude ist für Büronutzung konzipiert, es soll aber auch zu einer Art Quartierzentrum für publikumsnahe Nutzungen werden. Der QP reserviert 500 m² vergünstigte Mietfläche für lokales Gewerbe und Start-Ups. So sind im Erd- und im ersten Obergeschoss Gastronomie, Kinderbetreuung, eine Velowerkstatt, eine Apotheke, eine Bank und weitere Dienstleistungen vorgesehen. In die Ausarbeitung der Quartierplanung ALBA wurden die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Allschwiler Gemeinderat von Anfang an miteinbezogen. In einer städtebaulichen Studie wurde die grundsätzliche Eignung des Areals für Häuser bis 40 m Höhe bestätigt und auch auf ihre verkehrlichen Auswirkungen überprüft. Nicht zuletzt, weil die Bauherrschaft Anreize für die Benutzung von Velo und ÖV schafft, wird die Mehrhöhe nicht automatisch zu Mehrverkehr führen. 344 Veloabstellplätze sind geplant – weit mehr als vorgeschrieben.

Die Quartierplanung ALBA ermöglicht es der Gemeinde Allschwil ausserdem:

- zukunftssträchtige Arbeitsplätze zu schaffen
- die Standortattraktivität für Unternehmertum, Lehre und Forschung zu steigern
- die raumplanerischen Entwicklungsvorgaben von Bund und Kanton nutzbringend zu erfüllen und an sinnvollen Orten baulich zu verdichten
- erholsamen Grünraum innerhalb der Gewerbezone zu fördern
- die Bedürfnisse und Interessen von Gemeinde, Bevölkerung und Anrainern miteinzubeziehen
- den vorhandenen Gewerbemix zweckmässig zu ergänzen



Darstellung des Gemeinderats

«Ich stimme der Quartierplanung ALBA zu,



... um unseren international anerkannten Life-Sciences-Hotspot weiterzuentwickeln!»

Der Gemeinderat setzt zusammen mit dem Einwohnerrat und dem Kanton Basel-Landschaft auf den Quartierplan und damit auf eine qualitative und langjährige Weiterentwicklung im Bachgrabengebiet.

Nicole Nüssli-Kaiser, FDP, Präsidiales, Standortmarketing



... um die Steuereinnahmen für Allschwil langfristig zu sichern!»

Die Ansiedlung von Unternehmen und Institutionen im Life-Sciences-Bereich bringt Allschwil nachhaltige Steuereinnahmen. Damit können wir die Infrastruktur für unsere Einwohnerinnen und Einwohner stetig verbessern.

Franz Vogt, CVP, Finanzen, Mobilität



... um damit ein städtebaulich wichtiges Eingangstor zur Life-Sciences-Zone zu ermöglichen!»

Das ALBA-Haus ist ein zeitgemässer Gewerbebau mit wichtigen Zentrumsfunktionen wie dem öffentlichen Begegnungsplatz. Dass die bewilligte Mehrhöhe eine konsequente Mobilitätsplanung vom Investor fordert, ist ein weiterer Pluspunkt im Quartierplan.

Christoph Morat, SP, Siedlungsentwicklung



... um durch den Bau in die Höhe gleichzeitig mehr Grün- und Erholungsraum zu schaffen!»

Der Quartierplan verpflichtet die Bauherrschaft bei der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dazu, den Umweltschutz zu fördern und die Lebensqualität der Arbeitstätigen vor Ort zu erhöhen – durch fossilfreie Energieerzeugung, grünen Erholungsraum und kurze Wege auf dem Areal sowie Anreize zur Nutzung des ÖVs oder Velos.

Philippe Hofmann, CVP, Sicherheit, Umwelt

Darstellung des Referendumskomitees

Im Bachgrabengebiet entsteht innert kurzer Zeit ein grosses Gewerbegebiet mit bis zu 10'000 Arbeitsplätzen. Weder der Quartierplan ALBA noch die Abstimmung über dessen Referendum werden daran etwas ändern.

Nebst positiven Effekten hat die schnelle Entwicklung auch negative Seiten, z.B. im Bereich Verkehr, Infrastruktur und Wohnraum. Lösungen dazu brauchen viel Zeit, Geld und Geduld. Rund 10 Prozent des Gewerbegebiets sollen aber bereits jetzt mit Hochbauten weiter verdichtet werden, u.a. mit dem vorliegenden Quartierplan.

Aus unserer Sicht werden die Interessen der Allschwiler Bevölkerung und die vorhandenen und sich abzeichnenden Probleme zu wenig berücksichtigt:

Verdichtung JA – Erweiterung NEIN



Das Hochhaus an sich ist nicht das Problem. Sondern die Crux besteht darin, dass auf dem ALBA-Areal ca. 30 Prozent mehr Nutzfläche entstehen. Das Volumen, das zusätzlich in die Höhe gebaut wird, sollte z. B. im niedrigen zweiten Gebäude reduziert werden. Wir sind dagegen, dass zurzeit im Bachgrabengebiet zusätzliche Nutzflächen bewilligt werden.

1. Verkehrsprobleme lösen – 2. Weiterbauen



Bevor die Verkehrsprobleme im Bachgrabengebiet nicht nachhaltig gelöst worden sind, darf die Zonennutzung in diesem Gebiet nicht weiter erhöht werden als bereits bewilligt. Die Planung der möglichen Verkehrslösungen steckt noch in den Kinderschuhen und die Umsetzung wird noch Jahrzehnte dauern. Autobahnzubringer Bachgraben ZUBA, ja oder nein? ZUBA in der Schweiz oder über Frankreich? ZUBA vor dem Tram oder gleichzeitig? Tram oder doch nur Busse? Die dazu nötigen Kredite sind auch noch nicht genehmigt.

KMU-Förderung – aber richtig



Für die Mehrausnutzung der Fläche steht der Gemeinde Geld zu. Dieses wird genutzt, um für KMU im ALBA-Gebäude vergünstigte Mietflächen anzubieten. Aber lediglich 500 m² der gegen 30'000 m² Nutzfläche werden dafür zur Verfügung gestellt. Firmen, die keine oder andere Flächen benötigen, können nicht von der Förderung profitieren. Es ist nicht festgelegt, welches Gremium über die Förderung entscheidet und nach welchen Kriterien die Flächen vergeben werden. KMU-Förderung mit Geld der Gemeinde muss gerecht, transparent und souverän erfolgen.

Darstellung des Referendumskomitees

Mobilitätskonzept mit grossen Mängeln



Gemäss dem Mobilitätskonzept stehen dem ALBA-Areal in vorbildlicher Weise nur rund 200 Parkplätze zur Verfügung. Gleichzeitig wird das MIV-Ziel (Autoanteil) auf 39 % festgelegt, was etwa 400 Autos entspricht. Wie passt das zusammen? Warum wird das Ziel nicht der Anzahl Parkplätze angepasst? Möchte man die Investoren vor weiteren Massnahmen schützen? Was nützt die grosse Anzahl an Veloabstellplätzen, wenn nicht dafür gesorgt wird, dass diese auch gebraucht werden? Mit dem zu hohen MIV-Ziel und den nicht vorhandenen Sanktionsmöglichkeiten wird das Konzept ein Papiertiger bleiben.

Brauchen wir mehr Gewerbeflächen an schlecht erschlossenen Lagen?



Aufgrund der hohen Bautätigkeit und der aktuellen Veränderungen am Arbeitsmarkt zeichnet sich bereits jetzt eine hohe Leerstandsquote ab. Ist jetzt wirklich der richtige Zeitpunkt, um noch mehr Flächen zu bauen? Warum schauen wir nicht in zehn Jahren, ob noch weitere Flächen nötig und möglich sind? Macht es Sinn, zusätzliche Flächen im schlecht erschlossenen Bachgrabengebiet zu erstellen?

Decken die Steuergelder die Kosten?



Offen ist, ob die zusätzlichen Steuereinnahmen die Infrastrukturkosten decken. Zur Erinnerung: Die Korrektur und Umgestaltung des Hegenheimermattwegs hat CHF 10 Mio. gekostet; und der Kreislauf am Grabenring wird die Steuerzahlenden nochmals CHF 3 Mio. kosten. Aber richtig teuer wird der ZUBA mit geplanten CHF 395 Mio. und der Tramausbau mit CHF 120 Mio.

Bachgraben-Entwicklung in geordnete Bahnen lenken

Wir sind der Meinung, die bereits viel zu schnelle und zudem schlecht koordinierte Entwicklung im Bachgrabengebiet dürfe nicht mit noch mehr Verdichtung weiter angeheizt werden. Im Sinne der Interessen der Allschwiler Bevölkerung müssen die aus unserer Sicht schlecht ausgearbeiteten Punkte im Quartierplan verbessert werden. Mit einem «NEIN» wird der Weg frei für einen Quartierplan mit Mass. Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mehr unter: www.alba-nein.ch

Darstellung des Referendumskomitees



NEIN zur Quartierplanung ALBA

Beschlüsse des Einwohnerrats

Gestützt auf den Bericht des Gemeinderates (Nr. 4525) hat der Einwohnerrat am 4. November 2020 mit 29 Ja und 9 Nein beschlossen:

1. Der Quartierplanung ALBA, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit Änderungen zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

In der Schlussabstimmung wird das Geschäft 4525/A grossmehrheitlich als Ganzes abgeschlossen.

Abstimmungsfrage

«Wollen Sie dem Einwohnerratsbeschluss vom 4. November 2020 zu Geschäft Nr. 4525 betreffend Quartierplanung ALBA, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, zustimmen?»

JA

Wenn Sie dem Beschluss des Einwohnerrates vom 4. November 2020 betreffend Quartierplanung ALBA, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, **zustimmen**.

NEIN

Wenn Sie den Beschluss des Einwohnerrates vom 4. November 2020 betreffend Quartierplanung ALBA, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, **ablehnen**.

Abstimmungsempfehlung

Geschätzte Stimmbürgerin, geschätzter Stimmbürger
Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen Ihnen, dem Einwohnerratsbeschluss vom 4. November 2020 betreffend Quartierplan ALBA zuzustimmen.