



01.030 Einwohnerrat

Traktandum 1

Bericht des Gemeinderates vom 18.8.2020, sowie der Bericht der Kommission für Bauwesen und Umwelt, betreffend Quartierplanung ALBA, 2. Lesung
Geschäftsvertretung: GR Christoph Morat, Geschäft 4525 / A

Christian Kellermann, Präsident: Wir kommen zur 2. Lesung des Quartierplanreglements und des Quartierplans ALBA. Bei der 2. Lesung würden wir somit die bei der 1. Lesung abgegebenen Anträge der KBU sowohl auch der Grünen Partei abstimmen. Gibt es sonstige, allgemeine, neue Aspekte, die besprochen werden sollten?

Ueli Keller, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Geschätzte Anwesende. Ich möchte eine Rückweisung dieses Geschäfts beantragen, wie es nun grundsätzlich für die 2. Lesung vorliegt. Wir haben bei der 1. Lesung angeregt, dass man diese Bachgrabenplanung insbesondere nun im Bereich Alba entschleunigt. Dieser Anregung hat der Gemeinderat keine Folge geleistet. Deshalb können wir nun dem Geschäft, in dieser Form, wie es weiterhin grundsätzlich vorliegt, nicht zustimmen, und wir beantragen eine Rückweisung. Ich begründe es so kurz wie möglich: Die Entwicklung des Bachgrabens, oder wie es heisst der Bachgrabenboom, nimmt eine Dimension an, die ökologisch, ökonomisch und sozial keine günstige Perspektive eröffnet. Zur ökonomischen kann ich sagen, dass kein Finanzierungskonzept vorliegt, welches den Return of Investment für die Gemeinde so sicherstellt, dass absehbar ist, ob es bewältigt werden kann, ob die Infrastrukturkosten, die damit verbunden sind, überhaupt bewältigbar sind. Ökologisch weise ich speziell darauf hin, dass für dieses Bachgrabengebiet ein Verkehrskonzept fehlt. Ein Verkehrskonzept, welches verbindlich zukunftsfähig einerseits mit den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt und andererseits Frankreich vereinbart ist. Ein wichtiger Aspekt, der häufig vergessen wird, ist der soziale. Das Bachgrabengebiet droht, eine Stadt am Rand von Allschwil zu werden. Das hat damit zu tun, dass es eben am Rand ein Fremdkörper zu werden droht und andererseits, dass bei dieser Überbauung etwas fehlt, was heute eigentlich bei einer zukunftsfähigen Planung selbstverständlich ist, nämlich eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Aus diesen Gründen, ich wiederhole es noch einmal, beantragen wir eine Rückweisung.

Christian Kellermann, Präsident: Die Rednerliste ist eröffnet.

Christoph Morat, Gemeinderat: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Der Gemeinderat bittet Sie, diesem Antrag nicht stattzugeben, resp. diesen Antrag abzulehnen. Dies aus folgenden Gründen: Das Schweizer Volk und das Baselbieter Volk haben in je einer Volksabstimmung bereits die finanziellen Abfederungen, nämlich die sogenannten Infrastrukturbeiträge, resp. die Mehrwertabgaben abgelehnt. Also Ueli, ich möchte daran erinnern, das war ein demokratischer Entscheid. Weiter konnten wir im Februar dieses Jahres darüber abstimmen, ob man die Infrastrukturkosten mit der sog. Mietrechtsinitiative gesamtschweizerisch ändern möchte. Auch da gab es einen klaren Entscheid des Schweizer Volks, dass das nicht der Fall ist, und dass man das so nicht tun kann. Weiter wurden im REK, in der Vernehmlassung, das am 12. Juni 2018 dem Einwohnerrat vorgestellt und praktisch einstimmig gutgeheissen wurde, genau diese Fragen, die du nun aufgeworfen hast, auch gestellt und vom Gemeinderat entsprechend beantwortet, dass man das nämlich in der



nächsten Revision des Siedlungsreglements aufnehmen will. Es ging genau um diese Fragen. Soll es ein Arbeitsplatzgebiet mit reinem Arbeitsplatzvolumen ohne Wohnanteil bleiben? Dies wurde von einer Mehrheit der Leute, die an der Mitwirkung teilnehmen konnten, verneint. Es ist also klar, dass die meisten Leute, die mitgewirkt haben, sich dagegen ausgesprochen haben. Auch dem Gemeinderat ist es klar, dass das ein Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung ist und zum jetzigen Zeitpunkt kein Mix angesagt ist. Was in zwei Jahren sein wird, wenn aufgrund des REK 2035 die Zonenplanung und das Zonenplanreglement neu erarbeitet werden muss, und was dann im neuen Zonenreglement drin stehen wird, dies auch selbstverständlich wieder mit einer Mitwirkung, mit einem Mitwirkungsbericht, mit einem Planungsbericht und schlussendlich wird es auch im Einwohnerrat tatsächlich Gegenstand der Debatte und Diskussion sein. Das sind mehr als genug Gründe, dass man heute sagt, wir wollen diesen Quartierplan so wie er jetzt ist, dann mit von der KBU vorgeschlagenen Änderungen, denen sich der Gemeinderat zum grossen Teil anschliessen kann - ich werde dann noch zu drei Dingen etwas sagen, denen sich der Gemeinderat nicht anschliessen kann. Der Gemeinderat möchte Sie heute Abend tatsächlich bitten, nicht auf diesen Antrag einzutreten.

Ich möchte noch schnell klarstellen, dass genau dieser Bau, Alba, ein Teil der Durchmischung werden soll. Weil genau da sollen Erdgeschossnutzungen zu günstigen Preisen erfolgen. Dadurch fördern wir unsere KMU, das soll helfen, damit dieses Gebiet nicht zu einem reinen Cluster von Bio-, resp. Pharmazenter plus Zuliefern wird, sondern dort soll eine Durchmischung stattfinden. Ausgerechnet bei diesem Projekt, welches eine einigermaßen Durchmischung zulassen soll, soll man nun nicht darauf eintreten, resp. soll es zurückgewiesen werden. Ein solcher Rückweisungsantrag ist auch zeitlich nicht begrenzt, d.h. es wird auf Dauer nicht das entstehen, was eigentlich mit den Kalkulationen, mit den Grundeigentümern entstehen könnte, nämlich ein Ort, wo Fläche zu einem wirklich günstigen Preis gemietet werden kann, von KMU, die sich dort eine Existenz aufbauen können. Ich habe vorerst geschlossen und melde mich nachher noch einmal, wenn es um die einzelnen Anträge geht, wenn Sie diesen Antrag der Rückweisung hoffentlich abgelehnt haben.

Ueli Keller, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Geschätzte Anwesende. Ich habe schon einmal in der Septembersitzung schon einmal Fragen zu diesem Bachgrabengebiet gestellt. Das war ehrlich gesagt eher intuitiv und spontan. Ich erschrak eigentlich erst über die Dimension, die es insgesamt annimmt, als ich nachher den Artikel in der Schweiz am Sonntag gelesen habe, da bin ich wirklich erschrocken. Ich bin zweitens auch erschrocken über die Naivität, die ich der Classe politique unterstelle, dass sich die Probleme von selbst lösen werden. Das glaube ich nicht. Was ich zuletzt sagen möchte: Selbstverständlich - das haben wir auch in der Fraktion diskutiert - ist uns klar, dass wir mit einer Rückweisung von Alba das Problem überhaupt nicht lösen können. Damit ist nur eine Entschleunigung möglich.

Selbstverständlich gehen auch wir davon aus, dass mit der Zonenplanung die Situation grundsätzlich, wirklich grundsätzlich im Bachgrabengebiet auf einen modernen Stand gebracht werden muss. Ich erinnere daran, der Beschluss, den man mal grob abgesteckt hat, ist schon länger als zehn Jahre her. Seither hat sich viel verändert. Danke.

Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Geschätzter Präsident, geschätzte Anwesende. Ich möchte kurz auf die angepriesene KMU-Förderung eingehen. Grundsätzlich ist sie zu begrüßen, das finde auch ich eine gute Sache. Nur, ob dieses Projekt nun wirklich eine so riesige Förderung darstellt, würde ich bezweifeln. Es geht um 500 von 30'000 m², die auf diesem Areal gebaut werden. Das sind 1,5 % der Fläche, welche vergünstigt abgegeben werden sollen. Dass das nur mit einem solchen Projekt realisierbar ist, ist für mich nicht ganz plausibel. Zudem ist es so, dass die Förderung daran gebunden ist, dass man dann auch an



diesem Ort etwas mieten muss. D.h., es schliesst schon bereits viele andere aus, für die dieser Ort nicht geeignet ist, sei es, weil sie eine Werkstatt benötigen, sei es, weil sie Lagergebäude benötigen oder einfach die Räumlichkeiten nicht geeignet sind. Sie haben keine Chance, diese Förderung zu erhalten. Weiter ist es so, dass es relativ unklar ist, wer denn genau von dieser Förderung profitieren kann und wer das bestimmt, denn schlussendlich ist es ein Teil des Mehrwerts, welcher der Gemeinde zusteht, welche nun in Form von Mietzinsvergünstigungen gebraucht wird. Die Gemeinde gibt nachher aber völlig aus der Hand, wer davon profitieren kann, denn es gibt kein Reglement, es heisst nur Umsatzschwache und NGO usw., was eine gute Absicht ist. Aber was bedeutet umsatzschwach? Was ist, wenn eine Firma nach drei Jahren Gewinn erwirtschaftet, muss sie dann ausziehen? Wer entscheidet das? Was ist, wenn es mehr Interessenten für mehr als diese 500 m2 gibt? Wer entscheidet dann, wer zum Zug kommt? Für mich gibt es noch relativ viele Fragezeichen. Die Verhältnismässigkeit des ganzen Projekts zur Förderung steht in keinem Verhältnis.

Christian Kellermann, Präsident: Die Rednerliste ist erschöpft. Wir kommen zur Abstimmung über die Rückweisung dieses Geschäfts. Wer es zurückweisen will, soll dies mit der Karte bezeugen.

://:

Sie haben dieses Geschäft mit 28 Nein, 9 Ja und 1 Enthaltung nicht zurückgewiesen.

Christian Kellermann, Präsident: Wir kommen zur 2. Lesung des Geschäfts 4525/A. Ich bitte die 2. Vizepräsidentin, diese paragraphenweise durchzuführen.

Erlass Seite 1

keine Wortmeldungen

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung Seite 1

keine Wortmeldungen

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung Seite 1

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Ratskolleginnen und Ratskollegen. Die KBU möchte analog QP Idorsia die textliche Präzisierung:

„Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten: Effiziente Energienutzung, nachhaltige Energieversorgung. Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs Heizung und Warmwasser sind durch erneuerbare, CO2-neutrale Energieträger zu erbringen, anzustreben sind 100 %.“

Christian Kellermann, Präsident: Wir kommen zur Abstimmung. Wir stellen wiederum die Anträge einander gegenüber. ... Es gibt noch ein Votum.

Christoph Morat, Gemeinderat: Ich persönlich finde immer noch, die Version des Gemeinderats gut. Aber der Gemeinderat kann sich durchaus der Version der KBU anschliessen. Denn eigentlich ändert es nichts an der Tatsache.



Christian Kellermann, Präsident: Gut. Dann kommen wir nun zur Abstimmung. Wie gesagt, eine Gegenüberstellung des vorgegebenen Quartierplans zum Antrag der KBU. Wer dem KBU-Antrag zustimmen möchte, soll dies mit Karte bezeugen.

://:

Sie haben dem KBU-Antrag zugestimmt mit 37 Ja und 1 Enthaltung.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten Seite 3

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Ja, hier möchten wir Absatz 1 ändern, so dass die maximale Tiefe dieser Zwischenbauten von 26 m auf *maximal 13 m* halbiert wird.

Christoph Morat, Gemeinderat: Die Reduzierung der maximalen Tiefe dieser Verbindungsbauten auf 13 m kann der Gemeinderat aus städtebaulicher und ökologischer Sicht klar nachvollziehen. Der Antrag der KBU wird auch vom Gemeinderat unterstützt.

Christian Kellermann, Präsident: Kommen wir zur Abstimmung. Wer dem Antrag der KBU mit maximaler Breite von 13 m zustimmen möchte, soll dies mit Karte bezeugen.



://:

Sie haben diesem KBU-Antrag einstimmig (38) zugestimmt.

Florian Spiegel, SVP-Fraktion: Dankeschön. Ich habe noch eine Frage an den Gemeinderat betreffend diesen § 3. Wir haben den Quartierplan vorliegend und im § 3 geht es genau um den Baubereich A mit 40 m. Ich möchte gerne vom Gemeinderat wissen: Im Masterplan von Baselink ist ganz klar festgeschrieben - das ist auch, womit Sie überall hingehen -, dass die Maximalhöhe der Gebäude 20 m ist. Nun haben wir einen Quartierplan, in dem wir bereits bei 40 m sind. Ich möchte gerne vom Gemeinderat wissen, inwiefern er mit den Verantwortlichen im Austausch steht und mit wie vielen Quartierplänen wir rechnen müssen, welche die 20 m übersteigen.

Christoph Morat, Gemeinderat: Florian Spiegel, ein ganz guter Punkt. Es ist so, dass die zwei untersten Parzellen - d.h. wir reden nun über jene Parzelle, die wir in diesem Quartierplan haben - nicht von Anfang an Teil des Bürgerspitals waren. Das Bürgerspital war mit der damaligen EBM, heutigen Primeo Energy, eine Kooperation eingegangen. Aber diese Parzelle war immer Privateigentum. Ich gehe davon aus, dass sich die neuen Eigentümer, IP Bachgraben AG, mit dem Bürgerspital darauf geeinigt haben, dass sie dem Quartierplan am Ende dieses langen, 74'000 m² grossen Gebiets Baselink zustimmen würden. Dem Gemeinderat ist auch nicht bekannt, ob sich das Bürgerspital dagegen wehren würde. Im Gegenteil, städtebaulich ist es natürlich eine Aufwertung und ein Auftakt, wenn gleich am Anfang ein 40m-Bau steht. Ich kann Sie beruhigen, da kommen wahrscheinlich keine Quartierpläne von anderen Baurechtlehern mehr, denn der Grundeigentümer, das Bürgerspital, würde bei den Baurechtlehern den anderen Parzellen zustimmen müssen. Ich gehe davon aus, dass sie das nicht tun werden. Aber bei den zwei Parzellen, zuunterst an der Lachenstrasse gelegen, war die Situation ein wenig anders, denn dies war früher eben Grundeigentum der EBM und heute der IP Bachgraben AG.

Christian Kellermann, Präsident: Ist die Frage beantwortet, Florian Spiegel?

Florian Spiegel, SVP-Fraktion: Ja, ist beantwortet. Festhalten möchte ich aber gleichwohl, dass sie im Masterplan trotzdem schon eingezeichnet und ausgewiesen war. Es ist also nicht so, dass sie nicht drin war, das möchte ich festgehalten haben.

Henry Vogt, SVP-Fraktion: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Ich würde gerne diese Frage noch ergänzen. Wir haben jetzt über das Baselink-Areal gesprochen. Auf der anderen Seite Idorsia haben wir nun auch 40m-Gebäude. Wie sieht es im restlichen Gebiet aus? Danke schön.

Christoph Morat, Gemeinderat: Ich glaube, ich habe in beiden letzten Sitzungen bereits auf diesen Hochhausplan hinweisen dürfen, der an gewissen Orten tatsächlich von Fachleuten eruiert wurde. Ich bin mir fast sicher, Sie finden im Planungsbericht eine Zeichnung, auf der solche Bereiche mit Magenta eingezeichnet, ausgewiesen sind, in denen man tatsächlich höher bauen könnte. Neben diesen zwei Bauten sind es vielleicht noch zwei, drei Orte, wenn es mir recht ist, ich müsste auch schnell im Planungsbericht nachschauen. Wir, der Gemeinderat hat zusammen mit Fachleuten unter Führung eines versierten Büros, die Frage nach den höheren Bauten im ganzen Quartier vertieft angeschaut, auch zusammen mit dem Bauausschuss. Wir kamen zum Schluss, dass es an gewissen Punkten tatsächlich von Vorteil sein kann, wenn wir höher bauen, aber sicher nicht über das Ganze hinweg. Man nahm eine gewisse Prozentzahl an, ich meine die ist so 5 oder 10 %, da bin ich mir nicht mehr sicher. Jedenfalls hat man diese Frage vertieft angeschaut.

Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Ich möchte nur schnell die Aussage korrigieren. Im Plan sind im Ganzen sieben solche magentafarbene Punkte eingezeichnet und es sind 10 %.



Simone Meier, 2. Vizepräsidentin: Wir haben einen zweiten Antrag der KBU.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Danke, ich dachte, die Diskussion ginge noch weiter, deshalb habe ich noch zugewartet. Betreffend Dachform haben wir analog Idorsia den Antrag, dass der Text „Die Dachform der Hauptbauten ist frei.“ zu
„Für die Dachform der Hauptbauten ist grundsätzlich das Flachdach zu wählen.“ abgeändert wird.

Christoph Morat, Gemeinderat: Auch diesem Antrag der KBU kann sich der Gemeinderat anschliessen. Wer dem Antrag der KBU zustimmen möchte, soll es mit Karte bezeugen.

://:

Sie haben diesem Antrag mit 37 Ja und 1 Enthaltung zugestimmt.

§ 4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes Seite 4

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Herzlichen Dank. Auch hier haben wir eine sprachliche Präzisierung analog QP Idorsia.

„Die Bepflanzung muss artenreich und mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen.“

Christoph Morat, Gemeinderat: Auch diese Diskussion haben wir im letzten Quartierplan Idorsia gewaltet, und der Gemeinderat kann sich dieser jetzigen Formulierung anschliessen.

Christian Kellermann, Präsident: Wir stimmen wiederum ab. Wer dem KBU-Antrag, dem der Gemeinderat folgen will, zustimmen möchte, bezeugt das bitte mit Karte.

://:

Sie haben diesem Antrag einstimmig mit 38 Stimmen zugestimmt).

Simone Meier, 2. Vizepräsidentin: Auch hier gibt es einen weiteren Antrag. Von der SP.

Mark Aellen, SP-Fraktion: Ich dachte es gäbe auch noch einen von der KBU, der dasselbe sagt. Deshalb ziehe ich meinen zurück.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Herzlichen Dank. Also, wir haben den Antrag der SP in der KBU diskutiert und waren der Meinung, dass es schade wäre, wenn wir dem Quartierplanersteller die Möglichkeit wegnähmen, zu wählen, ob er nur eine Baumreihe mit grosskronigen Bäumen pflanzen könnte und keine Baumgruppe. Deshalb haben wir den Antrag der KBU formuliert, der sich im Wesentlichen vom Antrag der SP insofern unterscheidet, dass man eben die Baumgruppe drin lässt und zusätzlich schreibt, dass die 3 Bäume entlang der Lachenstrasse ebenfalls grosskronig sein müssen, auch wenn sie in einer Baumreihe gepflanzt werden.

Christoph Morat, Gemeinderat: Auch der Gemeinderat kann sich dem anschliessen, wenn es nur um die Änderung des Wortes „grosskronig“ und um die gewisse Freiheit für den Quartierplanersteller, ob er nun eine Baumgruppe oder grosskronige Bäume machen will. Das ist okay.

Christian Kellermann, Präsident: Der Antrag der SP wurde zurückgezogen. Somit stimmen wir nun wieder über den Antrag der KBU gegenüber demjenigen des Quartierplans ab. Wer dem Antrag der KBU mit dem Zusatz „grosskronig“ zustimmen möchte, soll dies bitte mit Karte bezeugen.

://:

Sie haben diesem Antrag einstimmig zugestimmt.



§ 5 Erschliessung und Parkierung Seite 5

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Darüber haben wir auch letztes Mal schon diskutiert. Wir möchten den Wert des MIV-Modalsplits im QP festhalten und nicht nur darauf hinweisen, dass er gemäss Mobilitätskonzept umzusetzen ist. In der letzten Einwohnerratsitzung kam auch das Thema auf, dass man den Zeitpunkt, bis wann die 30 % in Kraft zu treten haben, definieren sollte. Das haben wir in der Kommission ebenfalls diskutiert und sind der Meinung, dass zum heutigen Zeitpunkt es nichts gibt, d.h. keine Belastung der Strassen mit MIV durch dieses Bauvorhaben. Deshalb ist es hinfällig, dass man definiert, ab wann es in Kraft zu treten hat. Sondern, wenn das Gebäude steht und in Betrieb genommen wird, soll der MIV nicht mehr als 30 % betragen.

Christoph Morat, Gemeinderat: Geschätzte Damen und Herren. Jede Harmonie hört irgendwann auf. Jetzt sind wir am Punkt, an dem der Gemeinderat definitiv nicht mehr dafür sein kann, dass man diesem Antrag zustimmt. Aufgrund der Beschlüsse des Einwohnerrats zum Mobilitätskonzept des Quartierplans Idorsia hat das begleitende Raumplanungsbüro Stierli & Ruggli die Rechtmässigkeit der Festlegung des MIV-Anteils im Quartierplanreglement in Frage gestellt. Nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft und dem Amt für Raumplanung, welches diese Quartierpläne zusammen mit dem Regierungsrat schlussendlich bewilligt, werden in einem Quartierplan Sachverhalte geregelt, die sich auf den Quartierplanperimeter, also auf das vom Quartierplan belegte Gebiet beziehen. Ich möchte die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft aus einem Mail zitieren. Dieses Mail wurde am 29. Oktober 2020 geschrieben: *„Diese im Quartierplan geregelten Sachverhalte sind für die Grundeigentümerschaft des Quartierplans verbindlich. Sachverhalte, die nicht im Einflussbereich der Grundeigentümerschaft liegen, können im Quartierplan nicht geregelt werden, weil sie letztlich (durch die Grundeigentümerschaft) nicht umsetzbar wären. [...] Wenn also die Grundeigentümerschaft via Quartierplanreglement verpflichtet werden soll, dass der MIV-Anteil am Modalsplit in einem Mass gesenkt werden soll, wie dies gemäss dem Antrag vorgesehen ist, kann dies die Grundeigentümerschaft nicht selbstständig beeinflussen. Insofern mangelt es den vorgesehenen Regelungen an der Bestimmtheit und Umsetzbarkeit. Solche Regeln widersprechen damit dem verfassungsmässigen Grundsatz, dass Gesetze, wozu auch kommunale Reglemente zählen, genügend bestimmt sein müssen.“* Zitat Ende. Ich habe Ihnen das letzte Mal bei Idorsia das Beispiel vom Mitarbeiter, der vielleicht aus Frankreich kommt und ihn seine Frau jeden Morgen dorthin fährt und jeden Abend wieder abholt, gebracht. Das ist vielleicht etwas zugespitzt formuliert, aber genau so könnte es sich zutragen. Das kann der Grundeigentümer nicht beeinflussen. Aus diesem Grund ist auch dieser Wert nicht opportun. Sie schlagen 30 % vor, die Fachplaner des Verkehrsplanungsbüro Rapp haben ausgerechnet, dass 39 % durchaus möglich sind. Es ist löblich, wenn der Einwohnerrat sagt, wir müssen runterkommen. Der Gemeinderat ist auch dieser Meinung. Aber wenn man das auf einzelne Parzellen herunterbricht oder jetzt auf diesen Quartierplan, dann hält das vermutlich nicht Stand. Ich bin nicht sicher, ob wir diesen Quartierplan Idorsia wegen dieser Formulierung - dort waren es glaube ich 43 %, die der Einwohnerrat beschlossen hat - noch einmal sehen werden. Sie können sich vielleicht erinnern, bei Wegmatten hatten wir mal eine solche Diskussion, die wegen Hochwasser nicht ganz klar vom Regierungsrat bewilligungsfähig war. Dann hat er es auch wieder zurückgeschickt, und wir mussten nachbessern. Es könnte also durchaus sein, dass wir uns hier in einem Bereich bewegen, der rechtlich nicht ganz einwandfrei ist, und wahrscheinlich auch nicht Stand halten wird. Aus diesem Grund bittet Sie der Gemeinderat, von dieser Verschärfung auf 30 % abzusehen und die Fachmeinungen gelten zu lassen, die grundsätzlich sagen, 39 % ist möglich. Auch nicht von heute auf morgen, sondern zu einem gewissen Zeitraum. Denn die Leute benötigen auch einen bestimmten Vorlauf. Man weiss heute auch noch gar nicht, wer als Mieter in dieses Gebiet kommt. Tatsache ist, dass im ganzen Bachgrabengebiet der Modalsplit eigentlich geändert werden sollte. Aufgrund des REK hat der Gemeinderat auch eine Stadtplanung Bachgrabengebiet in Auftrag gegeben, die sich rein um den Verkehr kümmert. Darin wurde bereits festgestellt, dass der MIV mit 64 % zu hoch ist und er auf ungefähr 43 % gesenkt werden sollte. Dazu soll jede Parzelle ihren Teil beitragen. Aufgrund eines Quartierplans ist das aber wahrscheinlich, so wie es die Rechtsabteilung geschrieben hat, dass man nicht einem Einzelnen zusätzliche Lasten aufdrücken kann, die er selbst



nicht beeinflussen kann. Der Gemeinderat bittet Sie, diesen Antrag der KBU abzulehnen und der Version des Gemeinderates, die fundiert erarbeitet wurde, den Vorzug zu geben.

Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Gut, das war nun viel, ich habe auch viele Antworten darauf. Ich finde es schon speziell. Wir haben laut der Aussage von letzten Mal das beste Mobilitätskonzept, das es im Kanton Basel-Landschaft gibt. Aber derjenige, der es umsetzen muss, hat keinen Einfluss darauf, dass irgendetwas nützt. Ich weiss nicht, weshalb es das beste Mobilitätskonzept braucht, wenn es am Schluss nichts bringt, auf gut Deutsch gesagt. Das war eigentlich die Aussage, also der Quartierplannutzer kann sowieso nichts tun, er hat zwar dieses Mobilitätskonzept, aber das bringt im Grunde genommen nichts. Zu den Fachleuten, die sagen, 39 % ist ein Ziel. Dieselben schreiben in ihrem Mobilitätsbericht zum Quartierplan, dass, wenn alle Massnahmen umgesetzt werden, kommt man auf einen MIV-Anteil von 19 %. Ich weiss nicht, wie man dann ein Ziel von 39 % setzen kann. Das sind genau dieselben Fachleute, und es steht 1:1 so im Bericht. Weiter geht es. Dieser Quartierplan darf im Vergleich zu allen anderen einen viel grösseren Reduktionsfaktor anwenden. Er ist also nicht ein Einzelner, der hier unberechtigt behandelt wird, sondern er darf auch viel weniger Parkplätze bauen. Es sind irgendwo um die 200 Parkplätze für ungefähr 1'000 Arbeitsplätze, die vorgerechnet werden. Dies entspricht auch in etwa 20 %. Ich weiss auch nicht, wie man einen MIV-Anteil von 39 % erreichen kann, wenn man nur 200 Parkplätze hat. 39 % von 1'000 sind rund 400. Ich weiss nicht, wo die 200 dann genau ihre Autos hinstellen werden. Zum Rechtlichen: Klar, ich hätte es lieber gesehen, wenn das Mobilitätskonzept eine Linie drin, mit der klar ist, was das Ziel ist und wie alles zusammenhängt. Leider ist es dem Einwohnerrat nicht möglich, am Mobilitätskonzept etwas zu ändern. Schlussendlich würde uns nur übrig bleiben, den ganzen Quartierplan abzulehnen. Dazu möchte ich noch bemerken: In anderen Kantonen gibt es sehr wohl solche Vorschriften, es gibt in anderen Kantonen Fahrtenmodelle, die man aufnehmen kann, bei denen auch eine Höchstgrenze in solchen Quartierplänen festgelegt wird, wo Einkaufszentren und ähnliches maximale Fahrten nicht überschreiten dürfen, ansonsten gebüsst werden. Ob das nun rechtlich wirklich gar nicht möglich ist, bezweifle ich mal. Zu guter Letzt geht es darum, dass am Schluss die Arbeitnehmenden, die dort arbeiten müssen, die Leidtragenden sind, weil, wenn der Quartierplanbenutzer sagen kann, ich habe 39 %, ich muss nichts mehr tun, wird es eben Leute geben, die keinen Parkplatz haben, und die sind auf sich alleine gestellt. Dabei wäre es genau die Idee, dass am Schluss der Quartierplannutzer Massnahmen ergreifen und ihnen helfen soll, damit sie auch arbeiten kommen können, ohne dass sie mit dem Auto kommen müssen, dass sie Massnahmen ergreifen und eine Unterstützung haben. Am Schluss sind einfach die Arbeitnehmenden die Leidtragenden, die wenige Angebote haben, keine Unterstützung haben. Deshalb möchte ich bitten, diesem Antrag zuzustimmen.

Christoph Morat, Gemeinderat: Der erste Punkt, den ich mir notiert habe, ist: Das war nicht das Mobilitätskonzept, sondern das war das Mobilitätskonzept von Idorsia, welches weitherum im Kanton gelobt wurde. Wir haben grundsätzlich zwei unterschiedliche Dinge. Bei Idorsia ist klar, wer der Mieter ist, und es ist auch klar, wer über die verschiedenen Büros oder Labors die Hand darüber hält. Bei Alba haben wir ein bisschen eine andere Situation. Erstens gibt es in diesem Basellink-Areal von 74'000 m² nur zwei Parkhäuser. D.h. es gibt eine gewisse Anzahl Parkplätze, die dort überhaupt erstellt werden können. Dann werden Sie sich in nächster Zeit mit einem Parkraumkonzept auseinandersetzen müssen, wieder mit einem Parkraumkonzept auseinandersetzen müssen. Darin kann man gewisse Dinge regeln, z.B. wie es um die öffentlichen Parkplätze rings um das ganze Quartier auf den Gemeindestrassen aussieht.

Man hat sich mit dem Kanton auch darauf geeinigt, wie es geschafft wird, dass man den MIV herunterbekommt. Nämlich indem man als Begleitmassnahme den Langsamverkehr, den Veloverkehr fördert. Das ist klar die Aufgabe der Gemeinde Allschwil. Das sind der Veloweg und die Veloverbindungen ins Siedlungsgebiet über den Bachgraben. Die nächste wird, glaube ich, demnächst eröffnet, wenn es mir recht ist nächste Woche oder so. Des Weiteren hat man mit dem Kanton vereinbart, dass man sich überlegt, was man auf dem Hegenheimerweg - das ist eigentlich ein sehr gut erschlossenes Gebiet, ist sogar Verkehrserschliessung Güteklasse A, da gibt es einige Bushütten - machen kann, bis dass dort ein Tram fährt. Das Ziel wäre eigentlich, dass auch dort ein Tram fährt. Der Gemeinderat war letzte Woche mit der Regiokommission des Grossen Rats



zusammen, wobei wir genau dieses Problem auch angesprochen haben. Wann kommt das Tram? Es wurde uns versichert, dass das auch im Grossrat in Basel Thema ist, denn der Abnehmer an der Kantonsgrenze ist der Kanton Basel-Stadt. Der muss tatsächlich in nützlicher Frist einen Weg finden, wie er dieses Tram ins Gebiet am Bachgraben bringen möchte. Wir haben die Aufgaben klar aufgeteilt. Es geht allerdings eine Weile. Wenn Sie das Mobilitätskonzept gelesen haben, steht da zwar schon drin 19 %, aber das ist in weiter Zukunft, wenn alle Massnahmen umgesetzt sein werden. Heute steht dieses Gebäude noch nicht einmal. Es gibt erst einmal eine Baubewilligung für die ersten 20 m. Die möchten so bald als möglich die Baubewilligung für die anderen 20 m. Wenn das Gebäude dann steht, kann man darüber nachdenken, wie man hier weitermacht. Man kann also nicht von Anfang an auf 19 % herunter. Das steht aber in diesem Mobilitätskonzept drin. Es heisst dort, zu Beginn 39 %. Dies kann man mit vielen Massnahmen reduzieren. Aber dazu muss man wissen, wer ist Mieter und wer kommt in dieses Gebäude hinein. Dies steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Ob man das zu Beginn nicht erreichen kann, weiss ich nicht, will ich nicht darauf eingehen. Was zumindest klar ist, dass es zu Beginn immer auch nur 200 Parkplätze gibt. Es hat nicht irgendwie 500 und anschliessend kann man das reduzieren. Es stehen vom ersten Tag an in diesem Gebäude maximal 200 Parkplätze zur Verfügung. Ich kann nicht verstehen, wie das grundsätzlich funktionieren soll. Zum anderen: Natürlich ergreift die Gemeinde Massnahmen, die aufgezählt wurden. Das kann durch die Verkehrssituation verbessert werden. Aber es geht genau darum, dass auch die Arbeitgebenden von diesem Quartierplan etwas machen müssen und mithelfen, ein Carpooling zu organisieren, ein Sammeltaxi aus Frankreich zu organisieren, dass sie auch mitarbeiten und nicht nur die Gemeinde alles übernehmen muss. Ich glaube auch, das ist ein Vorteil, wenn die Mieter nicht bekannt sind. Man kann gleich von Anfang an mit jedem Mieter klar kommunizieren: Falls ihr hier einziehen wollt, dann habt ihr nur so und so viele Parkplätze zur Verfügung. Das sind klare Bedingungen. Es macht keinen Sinn, die nächsten drei Jahre lang sagen, es ist egal, ihr könnt kommen, wie ihr wollt, danach muss man reduzieren. Das ist für diese Mieter auch albern. Für sie muss es von vornherein klar sein. Dies lässt sich bereits bei den Mietverhandlungen einbringen. Ich sehe da kein Problem.

Christoph Morat, Gemeinderat: Ja, das ist richtig. Aber, sagen wir mal so: Die Investoren sind daran interessiert, dass die Leute dort hinkommen und dass es nicht jeden Tag einen grossen Streit gibt, sondern die werden das mit ihren Mietern in ihren Mietverträgen ganz sicher festhalten. Alles andere wäre aus meiner Sicht nicht sehr schlau. Der Gemeinderat möchte sich aber verwehren, in Privatrecht einzugreifen, weil Mietverträge, das wissen Sie, Sache zwischen Vermieter und Mieter ist, zwischen Verpächter und Pächter. Das soll dann tatsächlich in den Mietverträgen abgehandelt werden. Ich bin sicher, dass wenn eine Firma wie IP Bachgraben AG ein solches Projekt lanciert, dass sie sich längstens darüber Gedanken gemacht haben, wie sieht der Mix aus und wem können wir was anbieten. Logisch kann man das nicht auf den einzelnen Autoparkplatz runterbrechen. Ich bin sicher, von diesen Leuten gibt es kreative Lösungen, denn sie wissen ja, mehr gibt es nicht. Das ist klar. Ich möchte Sie wirklich bitten, dass man auch aus formalrechtlichen Gründen die 30 % nicht ins Reglement schreibt, sondern nur den Verweis auf dieses Mobilitätskonzept.

Christian Kellermann, Präsident: Wir stimmen ab. Wer dem Antrag der KBU, resp. den 30 % gegenüber dem Gemeindequartierplan 39 % die Stimme geben möchte, soll dies mit Karte bezeugen. Ich wiederhole noch einmal: Wer die 30 % unterstützen möchte, soll dies jetzt mit Karte bezeugen.

://:

Mit 23 Stimmen wurde dem Antrag des Gemeinderats mehrheitlich zugestimmt, mit 14 Nein und 1 Enthaltung.

Simone Meier, 2. Vizepräsidentin: Wir haben einen weiteren Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion.



Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Es geht weiter darum, dass wir ein Ziel haben und der Quartierplannutzer dann ausrechnen und belegen muss, wo er steht. Er kann dann einfach sagen, okay, ich habe nun 39 %, es gibt keine Details. Hinter dem Antrag ist die Idee, dass es, falls es Unklarheiten oder so gibt, der Gemeinderat dann das Recht hat, die Messungen zu überprüfen oder falls nötig, auch eigene Messungen oder Befragungen vorzunehmen. Ist aber nicht zwingend. Es gibt nur die Möglichkeit dazu. Man muss sich bewusst sein, dass das Gebäude je nachdem auch einmal einem anderen Besitzer gehört als dem, der es nun baut.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Ratskolleginnen und Ratskollegen. Wir haben das in der Kommission beraten. Der Mehrheit der Kommission geht dieser Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion zu weit. Wir haben ihn abgelehnt.

Christoph Morat, Gemeinderat: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Der Gemeinderat lehnt beide Anträge ab, ich rede über das Recht auf Kontrolle und auch über den Penalty. Beides hatten wir auch beim letzten Quartierplan. Ich möchte Sie dringend bitten, diesen Anträgen nicht stattzugeben. Ich möchte sogar so weit gehen und Herrn Felice bitten, die Anträge zurück zu ziehen. Denn ich glaube, die sind jetzt obsolet, nachdem nun nichts im Reglement drinsteht.

Christian Kellermann, Präsident: Wir stimmen trotzdem ab. Und zwar geht es um den Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion. Wer diesem Antrag zustimmen möchte, soll es mit Karte Erheben bezeugen.

Wir stimmen über den ersten Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion ab. Es sind zwei vorliegend. Den zweiten werden wir anschliessend noch kurz thematisieren.

://:

Der Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion ist mit 25 Nein, zu 10 Ja und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Kommen wir doch gleich noch auf den zweiten Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion. Möchte Sandro Felice noch das Wort dazu ergreifen?

Sandro Felice, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Genau, ich möchte ergänzen. Es ist kein Penalty. Es gibt keinen Geldwert oder so wie letztes Mal. Es geht einfach darum, dass, wenn man merkt, dass das Ziel mehrfach nicht erreicht wurde und man das Gefühl hat, dass der Quartierplannutzer zu wenig macht und sich nicht darum kümmert, die Gemeinde die Sanktionsmöglichkeit hat und auch schon mal Massnahmen aus diesem Mobilitätskonzept verfügen kann. D.h. es ist eine eingeschränkte Auswahl, es ist nicht irgendetwas, es ist aus diesem Mobilitätskonzept. Zudem steht, dass eine mehrfache Überschreitung des Zielwerts vorhanden sein, damit eine gewisse Verantwortung abgegeben werden kann.

Christian Kellermann, Präsident: Wir kommen gleich zur Abstimmung. Wer dem Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion zustimmen will, soll es mit Karte bezeugen. Deutlich hochhalten bitte.

://:

Auch hier sind Sie dem Gemeinderat gefolgt, resp. dem Antrag der EVP/GLP/Grüne-Fraktion nicht zugestimmt mit 27 Nein, 8 Ja und 2 Enthaltungen.

§ 6 Gefahrenzone Seite 6

keine Wortmeldung



§ 7 Abweichungen und Ausnahmen Seite 7

keine Wortmeldung

§ 8 Schlussbestimmungen Seite 8

keine Wortmeldung

Beschlüsse Seite 9

keine Wortmeldung

Quartierplan

keine Wortmeldung

Christian Kellermann, Präsident: Die Beratung über dieses Geschäft 4525 / A ist somit abgeschlossen. Ich stelle fest, dass die 2. Lesung des Quartierplanreglements und Quartierplans damit abgeschlossen ist. Wir kommen zu den Anträgen des Gemeinderates, Seite 13.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat zu beschliessen:
1. Dem Quartierplan Alba, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement wird zugestimmt. Sie werden dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Wer dem zustimmen will, soll das mit Karte bezeugen.

://:

Sie haben diesem Antrag mit 29 Ja gegen 9 Nein zugestimmt.

Ueli Keller, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Geschätzte Anwesende. Ich möchte dem Einwohnerrat den Antrag stellen, diesen Beschluss, den er soeben getroffen hat, dem Behördenreferendum zu unterstellen. Der Rückweisungsantrag war eher inhaltlich begründete Sache. Das Behördenreferendum ist auch inhaltlich, aber eher auch eine formal demokratische Angelegenheit. Die Stimmbevölkerung von Allschwil hatte noch nie die Gelegenheit, irgendwie zum Bachgrabenboom Stellung zu nehmen. Mit dem Behördenreferendum würde sich dadurch eröffnen, dass die Stimmbevölkerung sich mit diesem Thema auseinandersetzt und Stellung beziehen kann, was sie zu dieser Entwicklung meint. Es geht hier wiederum nicht ums Gesamte, das ist klar. Mit dem Quartierplan Alba könnte die Stimmbevölkerung, wenn sie das möchte, eine Aussage zu dieser Entwicklung im Detail machen.

Christian Kellermann, Präsident: Wir machen nun zuerst die Schlussabstimmung. Wenn diese Schlussabstimmung nicht erfolgreich ist, kämen wir zur Abstimmung über das



Behördenreferendum. Entschuldigung, also: Zuerst die Schlussabstimmung, danach stimmen wir noch über das Referendum ab. Wir werden beides behandeln. Wer dieses Geschäft 4525 / A als Ganzes abschliessen möchte, soll das mit Karte bezeugen.

://:

Sie haben dieses Geschäft als Ganzes grossmehrheitlich mit 1 Enthaltung abgeschlossen.

Wer dem Behördenreferendum die Stimme geben möchte, soll das bitte mit Karte bezeugen.

://:

Damit ein Behördenreferendum eingereicht, resp. weitergezogen werden könnte, braucht es 13 Ja-Stimmen. Bei der Abstimmung haben wir nun 7 Ja zu 30 Nein und 1 Enthaltung. Somit wurde der Antrag abgelehnt.

Somit ist das Geschäft insgesamt abgeschlossen.