

Frage des Tages

Braucht es in einem Industriegebiet Bäume?

Wer im Arlesheimer Industriegebiet baut, soll gleichzeitig Bäume pflanzen müssen. Braucht es die dort? www.baz.ch

Das Ergebnis der Frage von gestern:

Freitodbegleitung im Wohnmobil – stört Sie das?



Arlesheim. Beim Arlesheimer Gewerbe kommt der neue Zonenplan schlecht an. Nachdem sich schon zahlreiche Firmen im Gebiet Tal beklagten, zeigen sich jetzt auch Grossinvestoren wie die Stamm Bau AG und die Sammelstiftungen für berufliche Vorsorge, Trikolon und Gewerbepensionskasse, betroffen. Diese wollen das ABB-Gelände und das Areal der ehemaligen Papierfabrik Stöcklin entwickeln – Gewerbegebiete von insgesamt über 100 000 Quadratmetern.

Es sind Baumpflanzungs-Vorschriften und Verbote zum oberirdischen Parkieren, die die Unternehmen vor neuen Investitionen zurückschrecken lassen. «Es stellt sich die Frage, ob wir unter diesen Bedingungen diesen Transformationsprozess im Gewerbegebiet starten sollten, oder ob man das Areal so bestehen lässt», sagt beispielsweise der Vertreter der Sammelstiftungen. Stamm Bau AG zieht wegen fehlender Renditemöglichkeit gar einen Rückzug in Erwägung.

Bei der FDP in Arlesheim läuten die Alarmglocken: «Wir haben ein gröberes Problem», äussert sich Landrat Balz Stückelberger. **wah Seite 19**

BAZ, 03.02.16

Zu strenge Richtlinien – Firmen drohen mit Investitionsstopp

Baum- und Parkplatzbestimmungen im Arlesheimer Zonenplan schrecken Sammelstiftungen und Stamm Bau AG ab

Von Daniel Wahl

Arlesheim. Der neue Arlesheimer Zonenplan ist ein grosses und ambitioniertes Werk. Er drückt der Gemeinde für die nächste Generation den Stempel auf. Wird aber dieser Plan von der Bevölkerung so verabschiedet, wie er in die Vernehmlassung gegangen ist, dann hat nicht nur das Dorf, sondern auch der Wirtschaftsstandort Baselland «ein gröberes Problem», wie es FDP-Landrat Balz Stückelberger in seinem Blog im Internet ausdrückt.

Mittlerweile bereiten nämlich die strengen Baum- und Parkplatzbestimmungen im Zonenplan nicht nur den kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) im Tal Bauchweh (die BaZ berichtete). Empfindlich betroffen sind auch Grossinvestoren wie die Stamm Bau AG und die beiden Sammelstiftungen für die berufliche Vorsorge, Trikolon und Gewerbepensionskasse. Die Stiftungen verwalten ein Kapital von über 300 Millionen Franken.

Investitionen gefährdet

In Gesprächen und Briefen haben die Grossinvestoren gegenüber dem Zonenplanpromotor, Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller von der linksgrünen Ortspartei Frischluft, angedeutet, ihre Investitionen auszusetzen oder schlimmstenfalls gar abzuziehen. Das wiederum hätte für den Wirtschaftsstandort Baselland, dessen Regierung das Arlesheimer Gewerbegebiet nach Salina Raurica und Allschwil zum dritt-wichtigsten Entwicklungsgebiet erklärt hat und entsprechend hohe Priorität einräumt, fatale Auswirkungen.

Eben haben Trikolon und Gewerbepensionskasse das alte Areal der Papierfabrik Stöcklin erworben. Es wäre möglich, dort das aus dem Lyssbüchel oder dem Dreispitz verdrängte Gewerbe neu anzusiedeln. Das Grundstück mit 55 000 Quadratmetern ist so gross wie elf Fussballfelder oder etwa halb so gross wie das Roche-Areal. Geplant wäre, das Gebiet mit direktem Auto-



Luft nach oben. Auf dem grossen Stöcklin-Areal könnten Unternehmen mit höherer Wertschöpfung als Logistikfirmen angesiedelt werden. Foto Nicole Pont

bahnanschluss am steuergünstigen Standort zu entwickeln, was dem Dorf und dem Kanton im Besonderen die erhofften Steuereinnahmen juristischer Personen beschere würde.

Doch das Verbot des oberirdischen Parkierens – für viel Geld müssten in dieser Grundwasserzone Tiefgaragen erstellt werden – und die Vorgabe, fünf Hochstamm-Bäume pro 1000 Quadratmeter anpflanzen zu müssen, führen zu höheren finanziellen Risiken für Inves-

toren. Der Fachbeirat der Sammelstiftungen, der Arlesheimer Martin Wechsler, sagt: «Es stellt sich die Frage, ob wir unter diesen Bedingungen diesen Transformationsprozess im Gewerbegebiet gehen sollten, oder ob man das Areal so bestehen lässt.» Man habe nicht investiert, um zu spekulieren, wolle aber einen vernünftigen langfristigen Ertrag erwirtschaften, um die Renten sichern zu können. Man sei nicht grundsätzlich gegen eine Begrünung. «Aber in

einer Gewerbezone gibt es sinnvollere Gestaltungen von Erholungszone als ein neu gepflanzter Wald mit 275 Bäumen», sagt Wechsler.

Wirkung im Verbund

Nicht im Einzelnen, vielmehr im Verbund entfalten die Zonenplanregelungen ihre restriktive bis investorenfeindliche Wirkung. Würden sie so umgesetzt, wie sie bis heute auf dem Papier stehen, wäre die Firma Stamm Bau AG ungemein härter betroffen, erwirtschaftet sie auf dem bestehenden ABB-Areal heute kaum bis keine Renditen. Sie ist auf eine Entwicklung angewiesen und hat bereits zusammen mit der Immobilienverwaltung des Kantons verbindliche Pläne geschmiedet, wie und in welchem Zeitraum das ABB-Areal von 37 000 Quadratmeter schrittweise bebaut werden müsste. Dazu wurden bereits auch Altlastenuntersuchungen in Auftrag gegeben. Heute sagt Verwaltungsratsvizepräsident Theo Hartmann: «Es ist fraglich, ob wir das Land überhaupt noch entwickeln wollen. Die Auflagen sind zu gross.»

Die Aufforstung und Bewaldung des Industriegebiets wie das Verbot der oberirdischen Parkplätze bezeichnet er ebenfalls als unverhältnismässig. Gar von «Willkür» spricht Hartmann bei der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 18 Meter im Bereich der Geländeflanke. Die Begrenzung wurde erlassen, um von der Reinacher Heide freie Sicht zum Gempfen zu behalten. Nur: Auf Höhe des ABB-Areals gibt es keine Reinacher Heide mehr.

In Gesprächen hat man Investoren angeboten, ihre Areale im Quartierplanverfahren zu entwickeln, was neue Möglichkeiten böte. Doch das Angebot zeigt auch, dass hier Ortsplaner am Werk sind, die von den wirtschaftlichen Realitäten wenig verstehen. «Man kann riesige Gebiete nicht im Quartierplanverfahren entwickeln, weil eine Entwicklung immer in Etappen und in Abhängigkeit zu neu gewonnen Käufem erfolgt», heisst es bei den Grossinvestoren.

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller versteht «den Lärm» nicht, der nun «im Vorfeld der Wahlen» entstanden ist, wie er sagt. Die Zonenplanbestimmungen, insbesondere jene zur Begrünung, seien nicht strenger als die bisherigen. Nur wäre gedacht, sie umzusetzen. Allerdings lässt Zeller durchblicken, dass «einige Punkte aus der Mitwirkung eingeflossen» sind. «Der Gemeinderat will die Öffentlichkeit über das überarbeitete Zonenplanreglement am 24. Februar informieren.»

Nach Gesprächen mit der Gemeinde zeigt sich immerhin Wechsler optimistisch, dass die Anliegen der Investoren einfließen würden und man für Grossgrundstücke andere Regelungen finden würde. Theo Hartmann bleibt skeptisch: «Die Frischluft-Vertretung im Gemeinderat hat kaum Musikgehör für unsere Anliegen entwickelt.»

ANZEIGE

academia



Internationale Maturität
www.academia-international.ch
Telefon +41 61 260 20 80

Schweizerische Maturität
www.academia-gymnasium.ch
Telefon +41 61 260 20 26