



## Vorlage an den Landrat

Bericht zum Postulat [2014/099](#) von Christoph Buser vom 27. März 2014 betreffend  
Wirtschaftsoffensive: Perspektiven für das Löli-Gebiet

vom 01. Dezember 2015

### 1. Ausgangslage

Das Postulat [2014/099](#) wurde von Christoph Buser am 27. März 2014 eingereicht und mit folgendem Wortlaut am [29. Januar 2015](#) überwiesen:

*Das Gebiet Löli wird von der Gemeinde Pratteln seit Jahrzehnten mit mehreren Pumpwerken zur Trinkwassergewinnung genutzt. Entsprechend ist das gesamte Gebiet als Grundwasserschutzzone geschützt und kann deshalb heute in der Regel nicht bebaut oder anderweitig genutzt werden. Diese Schutzzonen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, zudem ist das Trinkwasser aus dem Löli bekanntlich mit Schadstoffen aus dem Ergolzthal belastet. Die Risiken durch die unmittelbar angrenzende Autobahn sind gross. Durch die strategisch sehr günstige Verkehrslage ist der Nutzungsdruck für das Gebiet Löli aber heute schon hoch. Wenn das Vorhaben der Wirtschaftsoffensive und somit die wirtschaftliche Erschliessung des Gebiets Salina Raurica vorangerieben werden soll, dann ist dieses Gebiet mit Aufrechterhaltung der Trinkwassergewinnung heute nur unter Einhaltung von strengen Auflagen erschliessbar. Dies steht dem Vorhaben einer effizienten Erschliessung des gesamten Gebiets langfristig entgegen. Gleichzeitig wird sich der bereits heute sehr ausgeprägte Nutzungsdruck auf das Gebiet Löli aufgrund des Gesamtprojekts Salina Raurica u.a. auch mit der Verlegung der Rheinstrasse weiter erhöhen.*

**Die Regierung wird gebeten, die Nutzung des Gebiets Löli unter Aufrechterhaltung der Pumpwerke sowie eine anderweitige risikoärmere Lösung für den Bezug von qualitativ besserem Trinkwasser für die Gemeinde Pratteln zu prüfen und darüber zu berichten. Gleichzeitig wird die Regierung gebeten, die Konsequenzen einer Aufrechterhaltung der Nutzung des Gebiets zur Trinkwassergewinnung mit Sicherstellung einer guten Qualität aufzuzeigen.**

### 2. Stellungnahme des Regierungsrats

#### 2.1 Auftrag

Der Regierungsrat hatte sich bereit erklärt das Postulat vom 27. März 2014 entgegenzunehmen. Die Überweisung des Landrates erfolgte am 29. Januar 2015 mit 50 zu 32 Stimmen und 1 Enthalt-

tung. Der Regierungsrat beauftragte die Bau- und Umweltschutzdirektion resp. das zuständige Amt für Umweltschutz und Energie mit der Prüfung und Berichterstattung zum Anliegen des Postulats.

## **2.2 Überprüfung der baulichen Nutzung des Gebiets Löli im Rahmen der Wirtschaftsoffensive BL und zukünftige Wasserversorgung Pratteln und Augst**

Das Amt für Umweltschutz und Energie erteilte der Holinger AG, Liestal, den Auftrag, die folgenden Szenarien zu entwickeln und zu vergleichen:

- Weiterbetrieb der Pumpwerke im bisherigen quantitativen Umfang bei gleichzeitiger teilweise Überbauung der Grundwasserschutzzone.
- Stilllegung der Pumpwerke und alternative Wasserbeschaffung für die Gemeinden Pratteln und Augst sowie die Sicherstellung der Versorgung von Füllinsdorf, Frenkendorf, Liestal und Lausen beim Ausfall deren Wasserfassungen.

Vorrangiges Ziel der Untersuchung ist es, aufzuzeigen, was technisch machbar ist. Die Kosten für neue Grundwasserpumpwerke, Trinkwasseraufbereitungen oder Transportleitungen sind mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30% zu ermitteln.

Der Bericht der Firma Holinger AG, Liestal, vom 28. November 2014 „Überprüfung der baulichen Nutzung des Gebiets Löli im Rahmen der Wirtschaftsoffensive BL und zukünftige Wasserversorgung Pratteln und Augst“, Variantenstudium ist als Beilage 1 Bestandteil dieser Berichterstattung zum Postulat.

Im Rahmen des Auftrags wurden zunächst die Auslegungsgrundlagen erfasst. Darunter auch der Wasserbedarf der Gemeinden Pratteln, Augst, Frenkendorf/Füllinsdorf sowie Liestal. Der Tagesspitzenbedarf von 19'000 m<sup>3</sup>/Tag gilt für den längerfristigen Planungshorizont 2050/2060 und wurde als Grundlage für die untersuchten Szenarien genommen.

Die 19'000 m<sup>3</sup>/Tag entsprechen in etwa der Summe der technischen Brunnenleistungen der bestehenden 4 Grundwasser-Pumpwerke im Gebiet Löli.

Folgende Szenarien wurden untersucht:

1. Weiterbetrieb der Pumpwerke bei teilweiser Überbauung der Grundwasserschutzzonen
2. Neues Grundwasserpumpwerk Widenboden
3. Wasserbezug von der Hardwasser AG
4. a) Neue Grundwasserpumpwerke in Rheinfeldern  
b) Neue Grundwasserpumpwerke in Möhlin
5. Neue Rheinwasseraufbereitung in Pratteln

Die Szenarien 2 bis 5 beinhalten die Stilllegung der Pumpwerke im Löli mit Aufhebung der Grundwasserschutzzonen.

Im Fazit wird im Bericht festgehalten, dass unter den untersuchten Szenarien das Szenario 2 (neues Grundwasser-Pumpwerk Widenboden) sowohl in Bezug auf die Investitionskosten von CHF 10.2 Mio. als auch auf die spezifischen Wasserbeschaffungskosten von 0.3 CHF/m<sup>3</sup> klar die günstigste Lösung ist.

Für dieses Szenario bestehen allerdings noch gewisse Unsicherheiten, ob mit einem einzigen Pumpwerk genügend Wasser gefördert werden kann und inwiefern sich die Wasserqualität durch die Nähe zur Ergolz verändern würde. Weiterhin sind in den Kosten keine Kostenfolgen für eine notwendige Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen enthalten. Andererseits ist zu betonen, dass der Mehrnutzen, bei Aufgabe der heutigen Grundwasserschutzzonen im Szenario 2, aus der Bebauung des gesamten Gebiets Löli wesentlich grösser sein sollte als beim zweitgünstigen Szenario 1.

### **2.3 Landwertschätzung für das Gebiet Löli in Pratteln bei einer baulichen Nutzung**

Zur Ermittlung des Landwertes des Gebietes Löli in Pratteln im Falle einer baulichen Nutzung wurde die Losinger Marazzi AG, Basel, beauftragt. Untersucht wurden zwei Varianten:

Nutzungsvariante A: Bauliche Nutzung einer Teilfläche des Gebietes Löli bei Beibehaltung der Trinkwasserfassung gem. Szenario 1 (Holinger AG). Hier muss gemäss Holinger AG eine Freihaltezone von 78'000 m<sup>2</sup> sichergestellt bleiben. Ausserhalb dieser Freihaltezone können nur Bauten mit bestimmten Auflagen zugelassen werden. Die verbleibende nutzbare Fläche beträgt somit ca. 80'000 m<sup>2</sup>, der ermittelte Landwert liegt bei ca. CHF 37 Mio. (Höchstwert), ergebend ca. CHF 470.--/m<sup>2</sup>. Bei dieser Variante könnte eine Bebauung für Büros, Ausstellungsflächen, Kongresshaus oder Freizeitnutzungen unproblematisch erfolgen. Nur mit Vorbehalt und nach Überprüfung der Risiken dagegen können Nutzungen in den Bereichen Gewerbe-, Produktion- und Logistikaktivitäten angedacht werden.

Nutzungsvariante B: Bauliche Nutzung des ganzen Gebietes Löli bei Aufgabe der dortigen Trinkwasserfassungen gem. Szenarien 2 - 5 (Holinger AG). Diese Nutzungsvariante zeichnet sich durch eine stimmige Gesamterscheinung mit einer klaren Struktur und durch viel grössere Freiheit an die Nutzerauswahl. Die hinsichtlich einer Gebietsentwicklung verkomplizierenden Randbedingungen der Trinkwasserfassungen entfallen, sodass sich viel mehr Spielraum für die Entwicklungsstrategie ergibt. Von hoher Bedeutung ist es, dass auf dem ganzen Perimeter grundsätzlich sämtliche gewerbliche Nutzungen in Frage kommen, inklusive den Nutzungsmöglichkeiten, welche bereits im Szenario A aufgrund der Grundwasserschutzzone noch ausscheiden. Im Fokus stehen Produktions- und ev. Logistikaktivitäten nebst den klassischen Gewerbe und Ausstellungsflächen. Entlang der Autobahn können grossvolumige Bauten von wertschöpfenden Aktivitäten gebaut werden. Das Potential dieser Flächen kann viel besser als in der Variante A ausgenutzt werden. Für diesen südlichen Teil des Löli entspricht daher der Nutzungsmix dem Konzept eines vollständigen „Technoparks“, wo Wissenschaft, Technologie, Logistik und Ausstellungsfunktion sich gut ergänzen.

Analog zur Variante A könnten zudem ein Business-Park und möglicherweise ein Park & Ride entstehen. Der zentral gelegene Business-Park würde um eine grosszügige Freifläche ergänzt, welche ein attraktives Merkmal des Gebietes und die Aufenthaltsdauer für die Nutzer positiv beeinflusst.

Durch eine gesamtheitliche Planung kann das Areal effizienter bebaut und die Aussenräume attraktiver organisiert und gestaltet werden (Freifläche/Grünraum am Bahnhof), wobei die Realisierung des Gesamtareals natürlich auch etappenweise erfolgen kann.

Die Nutzungsvariante B bietet für das Gebiet Löli in städtebaulicher Hinsicht eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Lösung mit vielfältigen und innovativen Nutzungsmöglichkeiten an.

Die Variante B sieht somit eine Bebauung des gesamten Löli Gebietes mit einer Grundstückfläche von 180'000 m<sup>2</sup> vor. Der ermittelte Landwert liegt geschätzt bei CHF 99 Mio. (Höchstwert), ergebend ca. CHF 550.-/m<sup>2</sup>. Dieser Landwert ergibt sich aus der Differenz zwischen den kapitalisierten Mietzinseinnahmen und den Baukosten. Davon abzuziehen wären allfällige Entschädigungszahlungen an die mit der Begründung der Grundwasserschutzzone enteigneten Grundeigentümer zu Beginn anfangs 2002.

Die betroffenen Parzellen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln mit total 138'036 m<sup>2</sup> und des Kantons Basel-Landschaft mit 72'175 m<sup>2</sup>.

Der Bericht der Firma Losinger Marazzi AG, Basel, vom 23. Januar 2015 „Landwertschätzung für das Gebiet Löli in Pratteln bei einer baulichen Nutzung“ ist als Beilage 2 Bestandteil dieser Berichterstattung zum Postulat.

Im Fazit kommt die beauftragte Firma zum Schluss, dass sich das Gebiet Löli grundsätzlich gut für eine gewerbliche bzw. teilweise öffentliche Nutzung eignet, wobei die Attraktivität als hoch eingeschätzt wird.

Grundsätzlich kommen beide der im vorliegenden Bericht untersuchten Nutzungsvarianten A und B in Frage, die bauliche Nutzung sowie die Art der Nutzung bzw. des Nutzungsmixes unterscheiden sich jedoch je nach Variante stark.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind bei der Variante A, im Hinblick auf die konkrete Betriebstätigkeit vor Ort, relativ stark eingeschränkt. Eine Vielzahl gewerblicher und industrieller Nutzungen fällt dabei aufgrund der Restriktionen der Grundwasserschutzzone ausser Betracht.

Eine Verlegung der Trinkwasserfassungen und Nutzung gemäss Variante B hingegen bietet zahlreiche Vorteile und schafft Spielraum. Ein einheitlicher Städtebau, eine freie Ausgestaltung in der Nutzung sowie die wirtschaftliche Attraktivität sowohl für Gemeinde, Kanton, Nutzer und Investoren, sprechen klar für die Variante B.

Die Nutzungsvariante B zeichnet sich zudem durch eine stimmige Gesamterscheinung mit einer klaren Struktur aus und durch eine viel grössere Freiheit an die Nutzerauswahl. Die hinsichtlich einer Gebietsentwicklung verkomplizierenden Randbedingungen der Trinkwasserfassungen entfallen, sodass sich viel mehr Spielraum für die Entwicklungsstrategie ergibt.

Von hoher Bedeutung ist es, dass auf dem ganzen Perimeter grundsätzlich sämtliche gewerbliche Nutzungen in Frage kommen.

Entlang der Autobahn befinden sich grossvolumige Bauten von wertschöpfenden Aktivitäten. Für diesen Teil entspricht daher der Nutzungsmix dem Konzept eines vollständigen „Techno-Parks“, wo Wissenschaft, Technologie, Logistik und Ausstellungsfunktion sich gut ergänzen. Neben dem Techno-Park würden noch ein Business-Park und möglicherweise optional ein Park & Ride entstehen. Der zentral gelegene Business-Park würde um eine grosszügige Freifläche ergänzt, welche ein attraktives Merkmal des Gebiets darstellt und die Aufenthaltsqualität für die Nutzer positiv beeinflusst.

Innovative Bestandteile wie ein Start-Up Indikator können einen Mehrwert für einen modernen Business-Park darstellen.

Aus planerischer Sicht zu beachten ist, dass das Gebiet Löli heute im Kantonalen Richtplan als Vorranggebiet Natur ausgeschieden ist und deshalb eine Richtplananpassung erforderlich sein wird. Das Landwirtschaftsland müsste aber, da nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden, nicht kompensiert werden.

## 2.4 Stellungnahme der Gemeinde Pratteln

Die Gemeinde Pratteln wurde zur Stellungnahme eingeladen und äussert sich im Schreiben vom 9. September 2015 zum Postulat wie folgt:

„Für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf Beantwortung Postulat 2014/099 danken wir Ihnen. Der Gemeinderat nimmt zu einer möglichen Entwicklung im Gebiet Löli wie folgt Stellung und möchte die nachstehenden Ergänzungen in der Landratsvorlage erwähnt haben:

- Das Gebiet Löli muss grundsätzlich für die eigenständige Wasserversorgung der Gemeinde zur Verfügung stehen.
- Pratteln will weiterhin eine eigenständige Wasserversorgung für die Gemeinde. Diese ist zudem für die Notwasserversorgung in der ganzen Region ein wichtiges Standbein (siehe kantonalen Bericht 2014, regionale Wasserversorgung mit Leitbild und Massnahmenplan).
- Eine gesicherte Alternative für eine Grundwassergewinnung im Gemeindegebiet von Pratteln ist heute nicht vorhanden. Eine neue Fassung im Gebiet Widenboden wäre denkbar, müsste jedoch vorerst seriös abgeklärt werden (hydrogeologische Untersuchungen, Ergiebigkeit, etc.).
- Die nutzungsplanerischen Voraussetzungen (Einzonung, Umzonung, Schutzzonen) müssen dazu geschaffen werden (heute Landschaftsschutzzone).
- Für eine Einzonung des Gebiets ins Baugebiet müsste gemäss Raumplanungsgesetz ein Bedürfnisnachweis erbracht werden, der voraussichtlich heute nicht erbracht werden kann.
- Das zusätzliche Baugebiet würde weiteren Strassenverkehr generieren, der die kritische Situation in und um die Gemeinde Pratteln nochmals verschärfen würde. Letztlich ist die Nutzung von zusätzlichem Baugebiet auch wirtschaftlich nur interessant, wenn eine genügende Infrastruktur zur Verfügung steht!

Wir bitten Sie die genannten Ergänzungen in der Landratsvorlage zu berücksichtigen.“

## 2.5 Würdigung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen

In Anbetracht der Ergebnisse der o.g. Berichte der Firmen Holinger AG und Losinger Marazzi AG sieht der Regierungsrat im Gebiet Löli mittel- bis langfristig durchaus Potential für eine wirtschaftliche Entwicklung. Voraussetzungen für eine Nutzung des Potentials sind:

1. Die Realisierung einer qualitativ und quantitativ mindestens gleichwertigen Alternative für die Trinkwasserversorgung der betroffenen Gemeinden. Mit dem hohen Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke im Löli könnten die notwendigen Investitionen für eine moderne Trinkwasserversorgung z.B. im Widenboden finanziert werden. Diese auch inklusive einer zusätzlichen Trinkwasseraufbereitungsanlage, um die Qualität des heutigen Trinkwassers noch zu verbessern.
2. Die Klärung der raumplanerischen Voraussetzungen für eine Einzonung dieser Flächen. Dazu ist unter anderem ein Bedarfsnachweis für die angestrebte Nutzung sowie allenfalls nötige Kompensationsgebiete für die Einzonung zu erbringen.

3. Die Klärung der verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Nutzung des Gebietes als Wirtschaftsfläche. Insbesondere sind die Auswirkungen zusätzlicher Verkehre auf die stark belasteten kantonalen und eidgenössischen Verkehrsträger aufzuzeigen.
4. Die Klärung der Interessen der Landwirtschaft und Natur. Eine Umzonung des Gebietes Löli führt zwar nicht zu einer Kompensationspflicht bezüglich der Fruchtfolgeflächen (da Gebiet Löli effektiv nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist), aber zu einer Verlagerung der dortigen Funktionen:
  - Der Ersatz der Trinkwasserfassung (Bsp. Verlegung in den Widenboden) zieht neue Grundwasserschutzzonen und damit neue Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach sich;
  - Auch für die Funktionen der „Natur“ für eine Verbindung zwischen Rhein und Ergolzthal müsste Ersatz geschaffen werden.

In diesem Sinne und im Einklang mit der Stellungnahme der Gemeinde Pratteln wird die Bau- und Umweltschutzdirektion im Auftrag des Regierungsrates in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pratteln als nächster Schritt die Alternative einer Trinkwasserversorgung mit einem neuen Grundwasserpumpwerk im Widenboden (Szenario 2) eingehender, inkl. Hydrogeologie, Ergiebigkeit, regionale Bedeutung, raumplanerische Aspekte etc., prüfen.

Zudem wird als weitere Grundlage eine Studie über die Infrastruktur mit Schwerpunkt Verkehr und eine Wirtschaftlichkeitsrechnung (Investitionen, Infrastruktur, Steuereinnahmen, allfällige Entschädigungen der damals enteigneten Grundeigentümer/-innen und die Erhebung der Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung (neue Grundwasserschutzzonen) und Natur (Ersatzfläche)) als Entscheidungsgrundlage in Auftrag gegeben.

Danach sollen für die Einzonung im Gebiet Löli die raumplanerischen Rahmenbedingungen und insbesondere die Anpassungen des Zonenplanes der Gemeinde Pratteln geklärt werden.

### 3. Antrag

Mit dem vorliegenden Bericht hat der Regierungsrat das Postulat geprüft und dem Landrat über seine Abklärungen berichtet und beantragt, das Postulat [2014/099](#) betreffend Wirtschaftsoffensive: Perspektiven für das Löli-Gebiet abzuschreiben.

Liestal, 01. Dezember 2015

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Anton Lauber

der Landschreiber:

Peter Vetter

Beilage:

- Berichte Variantenstudium und Landwertschätzung