



## **EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**28. April 2016, 20.00 Uhr, im Regionalen Gymnasium Laufental-Thierstein,  
Steinackerweg 7, Laufen.**

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016

### **TRAKTANDEN**

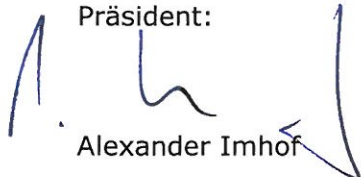
- 1. Arealentwicklung Nau**
  - a. Mutation des Strassennetzplans Siedlung, Gebiet „Nau“**
  - b. Mutation des Zonenplans Siedlung, Gebiet „Nau“**
  - c. Mutation des Zonenreglements Siedlung, Gebiet „Nau“**
  - d. Projektierungskredit in der Höhe von CHF 450.000.00**
- 2. Anträge und Anfragen**
- 3. Mitteilungen des Stadtrates**
- 4. Verschiedenes**

Die Stimmberechtigten sind zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung freundlich eingeladen.

Laufen, 5. April 2016

#### **STADTRAT LAUFEN**

Präsident:

  
Alexander Imhof

Stadtverwalter:

  
Walter Ziltener

## **Traktandum 1**

### **Arealentwicklung Nau**

- a. Mutation des Strassennetzplans Siedlung, Gebiet „Nau“**
- b. Mutation des Zonenplans Siedlung, Gebiet „Nau“**
- c. Mutation des Zonenreglements Siedlung, Gebiet „Nau“**
- d. Projektierungskredit in der Höhe von CHF 450.000.00**

### 1. Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Baugeschäfts Steiner AG wurde für den Bau eines Werkhofs, eines Feuerwehrmagazins und einer Mehrzweckhalle als öffentliche Zone definiert und von der Stadt Laufen im Jahr 2006 erworben, das darauf lastende Baurecht im Jahr 2008. Die Fläche hält 9'725 m<sup>2</sup>. Insgesamt hat die Stadt Laufen für den Erwerb das Geländes knapp CHF 5 Mio. aufgewendet.

Inzwischen sind die Planungen für Mehrzweckhalle und Feuerwehrmagazin kein Thema mehr, denn die Mehrzweckhalle wurde im Rahmen des Primarschulzentrums realisiert und das neue Feuerwehrmagazin im Gebiet Norimatt gebaut. Der Werkhof ist an einem anderen Standort vorgesehen. Das Grundstück wird kaum genutzt und liegt brach. Die Investition wirft keinen Ertrag ab. Dies soll geändert werden. Die Gemeindeversammlung hat 2011 den Stadtrat beauftragt (STEP-Massnahme Nr. 2.1 „Teilgebiet Nau entwickeln“), die links und rechts der Birs liegenden Flächen als zentrumsnahes Wohn- und Mischgebiet weiterzuentwickeln, wobei unter anderem folgende Bedingungen gesetzt wurden:

- Koordination mit der geforderten Zentrumsentlastung (Verkehrsführung)
- öffentlicher Park in der Hochwasserschutzfläche schaffen
- angemessene Distanz zur Stadtmauer einhalten
- hochwertige Aussenräume schaffen
- Familienzentrum erhalten
- öffentliche Parkplätze auf dem Amthausparkplatz erhalten.

Das Hochwasserschutzprojekt des Kantons Basel-Landschaft sieht oberhalb und unterhalb der bestehenden Naubrücke eine massive Aufweitung des Gewässerraumes vor. Dafür muss wertvolles Bauland an zentraler Lage beansprucht werden. Dadurch erhält die Birs im Bereich Altstadt und unterhalb mehr Raum und eine grössere Fliessgeschwindigkeit, um künftige Altstadtüberflutungen zu verhindern.

Das nun vorliegende Projekt koordiniert den Hochwasserschutz und die Siedlungsentwicklung im Areal Nau in hervorragender Weise und die Rahmenbedingungen der Massnahme 2.1. des STEP werden umgesetzt.

### 2. Konzeptstudie

Der Stadtrat setzte ein Fachgremium aus Vertretern der Stadt und externen Fachleuten ein und beauftragte das Architekturbüro Herzog & de Meuron, Basel, und Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich, zur Ausarbeitung der „Konzeptstudie Nau“.

Es zeigte sich, dass sich die grossen Eingriffe des Hochwasserschutzes als Chancen für die Stadt nutzen lassen. Das Quartier Nau bietet einmalige Möglichkeiten für die Stadt Laufen. Es liegt zentral, direkt an der Birs und in unmittelbarer Fussgängerdistanz zum Bahnhof, zur Altstadt, zu den Schul- und Sportanlagen. Hier kann qualitativ bester Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Die Erschliessung des Quartiers ist in punkto Öffentlicher Verkehr, motorisiertem Individualverkehr und dem Langsamverkehr sehr attraktiv. Die neuen Bauten sind massstäblich zur Altstadt, und das eigentliche Kerngebiet der Stadt wird mit der Verlegung der Naubrücke massiv vergrössert.

### 3. Zusammenhang zum Hochwasserschutzprojekt

Die Ausweitung der Birs aufgrund des kantonalen Hochwasserschutzprojekts bedingt eine neue Brücke über die Birs, welche als Kantonsstrasse vom Kanton zu finanzieren ist. Jetzt besteht die einmalige Gelegenheit, die Naubrücke flussabwärts zu verlegen und damit eine Umfahrung des Areals Nau zu realisieren.

Diese Massnahme wertet Laufens Zentrum deutlich auf. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, die Bahnunterführung Schliffweg den heutigen Anforderungen anzupassen und die bereits im Richtplan 2001 vorgesehene Fussgängerbrücke zur Altstadt zu erstellen. Durch die ganzheitliche Planung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden die Massnahmen im Agglomerationsprogramm 3. Generation der Region Basel aufgenommen. Die Chancen stehen sehr gut, dass die notwendigen Infrastrukturbauten vom Bund subventioniert werden.

### 4. Wesentliche Projekte

Die Entwicklung des Areals Nau ist komplex und enthält folgende Teil-Projekte:

- a. Mutation der Zonenvorschriften
- b. Verlegung der Naustrasse mit der Naubrücke
- c. Ausbau Unterführung Nau - Schliffweg
- d. Neue Langsamverkehrsbrücke Nau – Altstadt
- e. Anpassung Erschliessung Nau / Seidenweg
- f. Erschliessung und Parkierung Eissport- und Freizeithalle

Das Hochwasserschutzprojekt liegt in der Verantwortung des Kantons.

### 5. Zonenvorschriften

Der Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung werden um nachstehende Elemente ergänzt.

- a. Mit der Mutation Nau werden Zonen für Wohn-und Geschäftsnutzungen mit Quartierplanpflicht erlassen. Das bedeutet, dass über diese Planung die Gemeindeversammlung nochmals abstimmen kann.
- b. Die überlagernde Spezialzone Birslandschaft wird neu erlassen. Sie ermöglicht eine Gleichzeitigkeit aller ökologischen Belange (Hochwasserschutz, ökologische Vernetzung unterschiedlicher Habitats, Biodiversitätsförderung, Luftleitbahnen-Freihaltung, Förderung von Ruderalstandorten u. a. m.), gewährt aber auch der Öffentlichkeit beschränkte Möglichkeiten, diesen Raum mit zu nutzen.
- c. Die Zonen mit Quartierplanpflicht als Grundzone werden eingeführt. Vorgesehen sind drei Quartierpläne, was eine Realisierung in Etappen über mehrere Jahre ermöglicht.

### 6. Neue Verkehrsführung

Durch die Verlegung der Naustrasse entsteht eine neue Verkehrssituation. So wird das neue Quartier Nau ein Teil des verkehrsberuhigten Zentrums mit Begegnungszone. Die derzeitige Naustrasse wird ab der Villa Nau zur Erschliessungsstrasse für das neue Quartier und den Seidenweg. Die verlegte Naustrasse bleibt Kantonsstrasse, führt hingegen näher bei der Unterführung Schliffweg und der Eissport- und Freizeithalle vorbei. Und die neue Fussgängerbrücke verbindet die Altstadt optimal mit dem neuen Quartier Nau Süd und den Sport- und Freizeitanlagen.

### 7. Erschliessung und Parkierung Eishalle

Unmittelbar bei der Eissport- und Freizeithalle entstehen neue Parkplätze. Bisher standen 31 Parkplätze zur Verfügung. Neu werden es ca. 40 sein. Weiter gibt es Veloabstellplätze und Parkraum für einen Car. Im geplanten unterirdischen Parkhaus im Areal Nau Süd sind 30 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dazu kommen mindestens 40 Parkplätze mit Doppelnutzung privat/öffentlich. Das heisst, diese Parkplätze werden zu Bürozeiten von Geschäften genutzt und stehen abends und am Wochenende den Nutzern der Eissport- und Freizeithalle sowie des Schwimmbads offen.

## 8. Ausstehende Beschlüsse

Das Projekt stellt naturgemäss auch Herausforderungen. Alle geplanten Projekte und Investitionen stehen in engem Zusammenhang zueinander und können deshalb nicht einzeln betrachtet werden. Für alle Projekte, Kredite, Landerwerbe und Subventionen sind noch Beschlüsse von kommunalen, kantonalen sowie eidgenössischen Gremien notwendig. Die Stadt Laufen muss zusammen mit dem Kanton und dem Bund die Finanzierung sicherstellen.

## 9. Einmalige Möglichkeit für die Finanzierung

Eine einmalige Chance bietet die Finanzierung der Infrastruktur, die das künftige Quartier braucht. Dank der Koordination mit dem kantonalen Projekt zum Hochwasserschutz und mit dem Agglomerationsprogramm des Bundes, kann Laufen auf finanzielle Unterstützung für die notwendige Infrastruktur zur Arealentwicklung hoffen. Sowohl der Kanton Basel-Landschaft wie auch der Bund werden finanzielle Leistungen erbringen. Über die Beiträge des Agglomerationsprogramms wird der Bund voraussichtlich im Jahr 2017 entscheiden.

## 10. Kosten / Nutzen-Analyse

Die bisherigen Planungskosten betragen ca. CHF 350'000.00 und wurden über den STEP-Kredit finanziert. Für die nächsten Planungsschritte (Quartierplanung und Städtebau) ist ein Planungskredit in der Höhe von CHF 450'000.00 notwendig.

Zur Umsetzung der Konzeptstudie Nau sind folgende Teilprojekte zu realisieren, wobei die definitive Kreditsprechung erst später von der Gemeindeversammlung zu erfolgen hat:

Mehrkosten für die		
Verlegung der Naustrasse inkl. Landerwerb	CHF	6'600'000.00
Anpassung Erschliessung Nau / Seidenweg	CHF	600'000.00
Neue Langsamverkehrsbrücke Nau – Altstadt	CHF	1'600'000.00
Ausbau Bahnunterführung Schliffweg	CHF	3'100'000.00
Erschliessung und Parkierung Eishalle	CHF	500'000.00
Subtotal	CHF	12'400'000.00
Zuzüglich Planungskredit	CHF	450'000.00
Total	CHF	12'850'000.00

Zu den Kosten für das Quartier Nau im engeren Sinn gehören die Mehrkosten der Verlegung Naustrasse, die Erschliessung der Eishalle und der Anschluss Seidenweg. Der Ausbau der Bahnunterführung Schliffweg ist ohnehin nötig und die Langsamverkehrsbrücke ist ebenso seit langem (wenn auch etwas weiter birsaufwärts) gemäss Richtplan vorgesehen.

Nach Abzug der Beiträge aus dem Agglomerationsprogramm, der SBB (für die Bahnunterführung) und Privater (Erschliessungsbeitrag Seidenweg) wird nach heutigem Wissensstand mit Nettokosten von CHF 9 bis 10 Mio. gerechnet.

Diesen Kosten stehen folgende möglichen Erträge gegenüber: Verkauf des Teils Nau Süd mit ca. 9000 m<sup>2</sup> CHF 10 bis 14 Mio.; Verkauf der für den Hochwasserschutz benötigten Flächen an den Kanton: CHF 2 Mio.; längerfristig: Verkauf des Teils Nau Nord). Möglich ist auch die Abgabe im Baurecht, was vom Stadtrat favorisiert wird. Ein entsprechendes Gutachten schätzt den möglichen jährlichen Baurechtsertrag für das Areal Nau Süd auf CHF 450'000.00 jährlich. Über den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht wird die Gemeindeversammlung zu entscheiden haben.

Damit steht fest, dass den Investitions-Ausgaben mindestens entsprechende Erträge gegenüberstehen und die für den Landkauf bereits getätigte Ausgabe von CHF 5 Mio. wieder eingebracht wird. Hinzu kommen die Steuermehrerträge und die grossen Vorteile in raumplanerischer, verkehrstechnischer und siedlungspolitischer Hinsicht, weshalb die Kosten-Nutzen-Analyse eindeutig positiv ausfällt. Die ausführliche Analyse ist im Internet ([www.laufen-bl.ch](http://www.laufen-bl.ch) unter Politik/Quartier Nau) abrufbar.

#### 11. Welche Chancen Laufen verpassen würde, wenn die Gemeindeversammlung nicht zustimmt

Wenn die Gemeindeversammlung den Zonenvorschriften nicht zustimmt, könnte das künftige Quartier Nau nicht wie geplant realisiert werden. Der Kanton wird das Hochwasserschutzprojekt mit Birsaufweitung in jedem Fall realisieren. Die Naustrasse würde am heutigen Standort neu gebaut werden. Die Brücke würde mitten im geplanten Birsark liegen und die Parklandschaft „zerschneiden“, eine wenig attraktive Perspektive für diesen neuen öffentlichen Grün- und Freiraum. Die neue Brücke für Fussgänger und Velos, könnte nicht realisiert werden.

Mit einem „Nein“ verliert die Stadt Laufen die Chance für die finanzielle Unterstützung aus dem Agglomerationsprogramm des Bundes. Der Ausbau der Bahnunterführung „Schliffweg“ müsste in diesem Fall auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden, da die finanzielle Unterstützung entfällt und somit nach einer neuen Finanzierung Ausschau gehalten werden müsste.

Die heute geringe Nutzung des südlichen Teils des Areals Nau und die bestehende Nutzung «Nau Nord» würden bei einem „Nein“ auf längere Zeit bestehen bleiben. Die künftige Nutzung des Areals „Nau Süd“ müsste dann in den nächsten Jahren zusammen mit der anstehenden Revision der Ortsplanung neu definiert werden.

#### 12. Fazit

Die Entwicklung des neuen und attraktiven Quartiers bietet viele und auch einmalige Chancen für Laufen. Sie ist eine nachhaltige Investition in die Zukunft, die sich lohnen wird.

#### 13. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:

- a. **Die Mutation des Strassennetzplans Siedlung, Gebiet „Nau“ wird beschlossen.**
- b. **Die Mutation des Zonenplans Siedlung, Gebiet „Nau“ wird beschlossen.**
- c. **Die Mutation des Zonenreglements Siedlung, Gebiet „Nau“ wird beschlossen.**
- d. **Für die weitere Projektierung der Arealentwicklung Nau wird ein Kredit in der Höhe von CHF 450'000.00 bewilligt.**

#### **Traktandum 2: Anträge und Anfragen**

### **Traktandum 3: Mitteilungen des Stadtrates**

### **Traktandum 4: Verschiedenes**

#### Auflage

Das Modell mit dem geplanten neuen Quartier und alle Unterlagen können während den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung oder ausserhalb der Öffnungszeiten auf Vereinbarung im 2. Stock, Bauabteilung, besichtigt werden. Gerne beantworten wir dort Ihre Fragen.