

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2022/578 von Marc Scherrer: «Investoren nicht verlieren: Genügend Entwicklungsgebiete für Baselland schaffen»
2022/578

vom 10. Januar 2023

1. Text der Interpellation

Am 20. Oktober 2022 reichte Marc Scherrer die Interpellation 2022/578 «Investoren nicht verlieren: Genügend Entwicklungsgebiete für Baselland schaffen» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die Bubendorfer Biochemie Firma Bachem investiert im Kanton Aargau 750 Millionen Franken und schafft mit seiner neuen Fabrik bis zu 3000 Stellen. Dass sich Bachem als globales Unternehmen bewusst für die Region Nordwestschweiz entscheidet, sind tolle Nachrichten. Im Zuge der medialen Berichterstattung über diese Investition trat zu Tage, dass es im Kanton Basel-Landschaft offenbar an grossen Landreserven für solche oder ähnliche Entwicklungen fehlt.

Die Verhandlungen mit Salina Raurica sollen aus unbekanntem Gründen gescheitert sein. Die Volkswirtschaftsdirektion meint, es gäbe in Baselland zwar Spielraum für Verhandlungen, der Kanton könne aber mit den Anforderungen, wie sie von grossen Investoren gestellt werden, nicht immer mithalten. Die Frage stellt sich nun, wie in Zukunft die letzten attraktiven Landreserven und Investitionsmöglichkeiten im Kanton attraktiv gemacht werden können.

2015 wurde ein Postulat (2011-363) mit der Forderung strategische Entwicklungsgebiete raumplanerisch und verkehrstechnisch zu sichern, abgeschrieben. Die Regierung begründete damals, dass die Forderung mit dem Areal-Dossier erfüllt sei und mehrere Landreserven einer strukturierten strategischen Entwicklung zugeführt worden seien. Die neusten Entwicklungen zeigen diesbezüglich aber wohlmöglich Lücken auf.

Der Regierungsrat wird daher gebeten folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Was waren die Anforderungen von der Firma Bachem an das neue Areal, die der Kanton Basel-Landschaft so nicht erfüllen konnte? Und aus welchem Gründen konnte diese Wünsche nicht realisiert werden?*
- 2. Sind unsere bestehenden Landreserven genügend attraktiv (zB. Preis) und so vorbereitet und erschlossen (zB. Anschluss an MIV/ÖV), dass ein möglicher nächster grosser Investor sich für eine Investition im Baselbiet entscheidet?*

Falls nein, welche (politischen) Massnahmen sind diesbezüglich zu ergreifen?

3. Wie plant die Regierung auch in Zukunft genügend Fläche für zukünftige Investoren zu schaffen? Wie sieht die Zusammenarbeit mit den Gemeinden aus?

2. Einleitende Bemerkungen

Im Herbst 2021 gelangte die Bachem mit einem Dossier «Standortsuche der Bachem Gruppe» an verschiedene kantonale Wirtschaftsförderungen. Zusätzlich zum heutigen Standort in Bubendorf, an dem Bachem derzeit 550 Millionen Franken investiert und rund 800 neue Stellen schafft, suchte Bachem ein Areal für einen neuen, zusätzlichen Produktionsstandort.

In der Publikation zur Standortsuche wurde das Ziel-Profil des neuen Bachem-Standorts wie folgt beschrieben:

- Eigenständiges Produktionswerk mit eigener QC/QA, Instandhaltung, Logistik, Lager und relevante Services
- Keine F&E-Aktivitäten
- Produktion von Peptiden und Oligonucleotiden im grossen Massstab
- Landfläche von ca. 100'000 m²
- Spätestens ab 2030 die Produktionskapazitäten von Bachem ergänzen
- Im finalen Ausbau schätzungsweise zwischen 1'000 und 1'500 neue hochqualifizierte Arbeitsplätze bieten.

Der Kanton Basel-Landschaft ist von der Bachem eingeladen worden, mögliche Areale für den neuen Standort vorzustellen. Angesichts der ursprünglich veranschlagten Grösse von 100'000m² Grundfläche kamen wenige Möglichkeiten im Kanton Basel-Landschaft in Frage. Mit zwei Flächen war der Kanton Basel-Landschaft nach einer ersten Selektion auf einer Shortlist von fünf Standorten vertreten. Nach mehreren Gesprächen mit allen fünf Standorten wurde der Entscheid im Frühjahr 2022 auf eine finale Auswahl von zwei Standorten reduziert. Darunter war der Standort «ARA-Rhein» im Kanton Basel-Landschaft. Im Verlaufe der folgenden rund sechs Monate wurde in enger Zusammenarbeit zwischen kantonalen Stellen und der Gemeinde Pratteln ein Umzonungsverfahren realisiert, der Rückbau der ARA-Rhein evaluiert sowie eine Machbarkeitsstudie für einen Bahnanschluss durchgeführt.

Nach Bekanntgabe der Standortwahl erklärte der CEO der Bachem am 5. Oktober 2022 gegenüber SRF, dass die Grösse der Landreserven den Unterschied zum letzten Mitbewerber aus dem Baselbiet gemacht habe, Eiken auch zum Biotechnologie-Cluster im Grossraum Basel gehöre und somit Fachkräfte aus der Chemie- und Pharmabranche zur Verfügung stehen.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Was waren die Anforderungen von der Firma Bachem an das neue Areal, die der Kanton Basel-Landschaft so nicht erfüllen konnte? Und aus welchem Gründen konnte diese Wünsche nicht realisiert werden?*

Die wichtigsten Voraussetzungen, welche der zukünftige Standort der Bachem erfüllen musste, sind in der Publikation genannt und unter den einleitenden Bemerkungen wiedergegeben.

Wie die einzelnen Aspekte durch die Bachem bewertet wurden und ob weitere Faktoren zum Tragen kamen, entzieht sich der Kenntnis des Regierungsrats. Die Aussagen der Unternehmensvertreter nach der Entscheidung lassen den Schluss zu, dass es mit Ausnahme des sehr grossen Flächenbedarfs keine Faktoren gab, welche seitens Basel-Landschaft nicht erfüllt werden konnten. Vielmehr scheint es so zu sein, dass in der gesamthaften Betrachtung die Summe der Faktoren am Standort Eiken den Bedürfnissen der Bachem besser entsprach als am Standort ARA-Rhein. Zusätzlich zu den zu Beginn der Standortsuche adressierten Profilmertmalen dürfte die räumliche

Nähe zu den produzierenden Firmen sowie die um 50 Prozent über den ursprünglich kommunizierten Platzbedarf hinausgehenden Flächenreserven den Ausschlag gegeben haben.

2. *Sind unsere bestehenden Landreserven genügend attraktiv (zB. Preis) und so vorbereitet und erschlossen (zB. Anschluss an MIV/ÖV), dass ein möglicher nächster grosser Investor sich für eine Investition im Baselbiet entscheidet?*

Falls nein, welche (politischen) Massnahmen sind diesbezüglich zu ergreifen.

Arbeitsgebiete im Kanton Basel-Landschaft heute

Der Kanton Basel-Landschaft weist rund 1'190 ha reine Arbeitsgebiete auf, wovon etwas über 10 Prozent nicht überbaut sind. Arbeitsgebiete umfassen Industrie- und Gewerbebezonen. Bei den Arbeitsgebieten kann unterschieden werden zwischen:

- Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung (ca. 600 ha)
- Arbeitsgebieten in Entwicklungsgebieten (ca. 200 ha)
- sowie übrigen Arbeitsgebieten (ca. 400 ha).

a) Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung

Rund die Hälfte aller Flächen (600 ha) sind gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung. Sie stellen aus kantonaler Sicht hochwertige Flächen für die Produktion und den Umschlag von Gütern aber auch für Dienstleistungen dar. Sie umfassen Gebiete, die flughafennah sind oder vom Hochleistungsstrassennetz innerhalb kurzer Distanz erreicht werden können, ohne dass Wohngebiete durchquert werden müssen. Sie weisen somit eine besonders gute Erschliessung und besonders hohe Standortgunst auf. Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung sind gemäss KRIP Objektblatt S 4.1 Ziel a langfristig als wichtiger Bestandteil des Flächenangebots für die Wirtschaftsentwicklung zu erhalten. Der Umfang von Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung darf deshalb durch Umzonungen, insbesondere der unüberbauten Gebiete, volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen mindestens gleichwertige andere Interessen ([KRIP Objektblatt S 4.1, Planungsgrundsatz a](#)). Die bestehenden Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung sind als hoch attraktive Arbeitsgebiete somit besonders geschützt.

b) Arbeitsgebiete in Entwicklungsgebieten

Etwa ein Sechstel der reinen Arbeitsgebiete (200 ha) liegen gemäss KRIP in sogenannten Entwicklungsgebieten. Diese sind ÖV-mässig gut bis sehr gut erschlossen und geeignet für höhere Einwohner- und Beschäftigtdichten. Gemäss KRIP ist die Umnutzung zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erwünscht. Die Umnutzung liegt aber in der Kompetenz der Gemeinde. Es bestehen seitens des KRIP keine besonderen Restriktionen (siehe KRIP, Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete). Der Fokus bei den Entwicklungsgebieten liegt also in der Realisierung attraktiver Mischnutzungen mit Flächen für stilles Gewerbe.

c) Übrige Arbeitsgebiete

Die übrigen Arbeitsgebiete umfassen 400 ha (ein Drittel der Arbeitsgebiete). Hier bestehen keine kantonalen Interessen gemäss KRIP. Sie können zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umgenutzt werden, sofern der Bedarf an diesen Zonen gegeben (WMZ Auslastung > 95%) und alle übergeordneten rechtlichen Randbedingungen eingehalten sind (KRIP, Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz b).

Historische Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen sowie Ausblick

Per Ende der neunziger Jahre betrug der Umfang der Arbeitszonen im Kanton Basel-Landschaft insgesamt gegen 1'300 ha, wovon knapp 310 ha unverbaut waren. Heute beträgt die Fläche noch

1'190 ha (120 ha unbebaut). Im langjährigen Mittel werden pro Jahr 9 bis 11 ha überbaut. Gleichzeitig gingen in den letzten 20 Jahren fast so viel Gewerbezone durch Umnutzungen zu Wohn- und Wohngebietszonen verloren. Weitere 100 ha sollen aus Sicht der Gemeinden in den kommenden 6 bis 7 Jahren in Wohnzonen oder Wohn- und Gebietszonen umgezogen werden. Dies geht aus den alle zwei Jahren stattfindenden Befragungen des Amtes für Raumplanung zu den Innenentwicklungsabsichten der Gemeinden hervor.

Unter dem Strich verbleiben 480 ha von 1'200 ha Arbeitszonen, die nicht unmittelbar umgezogen werden können. Sämtliche anderen Arbeitszonen können umgenutzt werden, sofern der Bedarf für Wohnen nachgewiesen ist.

Es besteht also eine offensichtliche Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbebenutzungen und ein starker Druck auf Arbeitsgebiete, diese für Wohnen umzunutzen. Trotz allem besteht aktuell keine akute Knappheit an Industrie- und Gewerbeflächen.

Für Ansiedlungen von Unternehmen verfügbare Flächen im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft

Der Kanton Basel-Landschaft verfügt nach den Verkäufen des Schorenareals in Arlesheim und «Chueniematt» in Pratteln aktuell noch über zwei grössere Flächen, die für Ansiedlungen zur Verfügung stehen: Eine Fläche an der Industriestrasse in Liestal und die Fläche der Zurlindengrube in Pratteln, beide je rund 30'000 m². Die Fläche an der Industriestrasse ist erschlossen, sofort verfügbar und bebaubar. Die Fläche der Zurlindengrube ist nach deren Auffüllung, ab etwa Anfang 2024 verfügbar.

Weiter ist der Kanton auch Eigentümer des rund 110'000 m² grossen Areals der ARA Rhein, das sich in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) in Pratteln befindet. Im Falle einer Verschiebung der ARA wäre eine Umzonung des Areals oder von Teilen des Areals in eine Industrie- oder Gewerbezone denkbar, was zusätzlichen Raum für Ansiedlungen schaffen würde. Die künftige Nutzung dieser Fläche soll abgestimmt auf die weitere Entwicklung von Salina Raurica erfolgen.

Verfügbare Flächen für Ansiedlungen von Unternehmen in Privatbesitz

Weiter gibt es zahlreiche unbebaute Flächen in Privatbesitz, die für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. In einigen Fällen halten auch Unternehmen Flächenreserven für die eigene Entwicklung.

Preis

Der Preis der Parzellen reflektiert deren Standortgunst. Höhere Standortqualitäten sind mit einem höheren Preis verbunden. So zeigt beispielsweise eine Auswertung von Transaktionsdaten des Statistischen Amtes, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Bauland in Gewerbezone im stadtnahen Bezirk Arlesheim höher sind als im Bezirk Liestal, und im Bezirk Liestal wiederum höher als in den ländlicheren Bezirken Laufen, Sissach und Waldenburg (Quelle: <https://www.statistik.bl.ch>).

Eine Analyse der Nettomarktmieten von Gewerbe- und Industriegebieten von Fahrländer Partner zeigt auf, dass die Preise in Stadtnähe und entlang der Erschliessungsachsen deutlich höher sind als in peripheren Gegenden (Fahrländer Partner, Immobilien-Almanach Schweiz 2022, S. 267, https://fpre.ch/wp-content/uploads/ImmobilienAlmanach_2022-1.pdf).

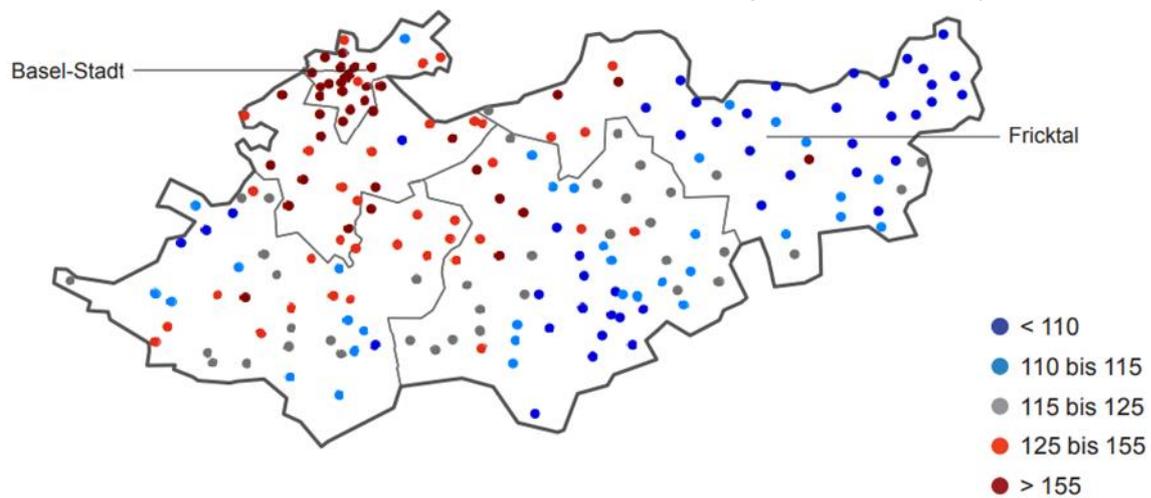
Insofern entspricht es auch den Marktgegebenheiten, dass die Quadratmeterpreise für gut gelegene Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Landschaft höher liegen als jene von peripheren Flächen in anderen Kantonen.

Durchschnittliche Quadratmeterpreise Bauland Gewerbezone

Periode	Bezirk Arlesheim	Bezirk Lau-fen	Bezirk Liestal	Bezirk Siss-ach	Bezirk Waldenburg
2013-2015	646	190	470	210	252
2016-2018	907	Nicht genügend Transaktionen	521	377	Nicht genügend Transaktionen
2019-2021	737	Nicht genügend Transaktionen	547	356	Nicht genügend Transaktionen

Quelle: https://www.statistik.bl.ch/web_portal/5_1_2_3

Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m2 und Jahr (4. Quartal 2021)



Quelle: *Fahrländer Partner, Immobilien-Almanach Schweiz 2022, S. 267*

https://fpre.ch/wp-content/uploads/ImmobilienAlmanach_2022-1.pdf

3. *Wie plant die Regierung auch in Zukunft genügend Fläche für zukünftige Investoren zu schaffen? Wie sieht die Zusammenarbeit mit den Gemeinden aus?*

Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemessen an den nicht überbauten Flächen in der Industrie- und Gewerbezone besteht im Kanton Basel-Landschaft kein Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen. Allerdings gibt es nur wenige grosse, unbebaute und zusammenhängende Areale mit einer Fläche von mehr als >30'000 m². Ferner liegt ein Grossteil der vorhandenen Reserven in ländlichen und suboptimal erschlossenen und deshalb wenig bis kaum nachgefragten Lagen. Ein Teil der bestehenden Arbeitszonen ist auch aus weiteren Gründen nicht optimal nutzbar, z.B. aufgrund von Hanglagen oder wegen Hochwassergefährdung.

Mit der Möglichkeit des überkommunalen **flächengleichen Abtauschs** von Arbeitszonen steht jedoch ein Instrument zur Verfügung, um die zersplitterten Flächen peripherer Standorte an geeigneteren Standorten flächenneutral zu konzentrieren. Zudem besteht im Rahmen der sogenannten **Arbeitszonenbewirtschaftung** die Möglichkeit, bei konkretem Bedarf für Erweiterungen von Betrieben **projektbezogene Einzonungen** vorzunehmen. Beide Instrumente der Arbeitszonenbewirtschaftung lassen sich nur in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden anwenden.

Innere Verdichtung

Wie bereits erläutert wurde, gibt es immer weniger unbebaute Gewerbe- und Industrieflächen (sogenannte Greenfield-Flächen). Deshalb wird es zunehmend wichtig sein, Ansiedlungen und Entwicklungen auf bereits bebauten Flächen (sogenannte Brownfield-Parzellen) zu realisieren. Umso wichtiger wird es, dass die Arbeitsgebiete effizient und verdichtet genutzt werden und auch allfällige Brachen wieder genutzt werden.

Aktive Bodenpolitik

Die kantonale Verwaltung erarbeitet momentan eine Immobilienstrategie. In dieser (oder in ihr nachgelagerten Strategien) sollen auch Aussagen dazu gemacht werden, ob und wie der Kanton künftig auf dem Immobilienmarkt auftreten will, sprich ob er zunehmend Flächen für die Ermöglichung von Ansiedlungen kaufen will. Im Rahmen der Erarbeitung dieser Strategie(n) ist zu prüfen, wie die Gemeinden im Falle einer aktiveren Bodenpolitik einbezogen werden sollen.

Austausch zwischen der Standortförderung und den Gemeinden

Die Standortförderung steht in regelmässigem Austausch mit den Gemeinden, welche über bedeutende Arbeitszonen verfügen. Betreffend unbebauten Industrie- und Gewerbeflächen pflegt die Standortförderung einen periodischen Austausch mit der Eigentümerschaft. Freistehende Immobilien werden laufend mit den zuständigen Immobiliendienstleistern überprüft. Dadurch leistet der Kanton einen Beitrag, die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen zu erhöhen und diese geeigneten Nutzungen zuzuführen.

Liestal, 10. Januar 2023

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin: Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin: Elisabeth Heer Dietrich