

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2732

Pratteln, 26.05.2011

Quartierplanung Bahnhofplatz

1. Ausgangslage

Die heute rechtsgültige Quartierplanung Bahnhofplatz wurde am 18. Mai 2004 vom Regierungsrat genehmigt. Mit der Realisierung des Albanhofes ist ein Teil der Quartierplanung bereits ausgeführt. Anstelle der seinerzeitigen Absicht, das fünfgeschossige bestehende Wohn- und Geschäftshaus im östlichen Teil zu erhalten, soll neu ein Hochhaus erstellt werden. Ein architektonischer Studienauftrag wurde im Jahre 2007 durchgeführt, um ein qualitativ hochwertiges Projekt zu garantieren. Das Projekt "Bruce Lee" der Basler Architekten Christ und Gantenbein gewann seinerzeit diesen Wettbewerb.

Die Arealbaukommission hat am 6. Mai 2010 die Quartierplanung begutachtet und mitgeteilt, dass der Quartierplanung Bahnhofplatz mit dem Hochhausprojekt eine hohe architektonische Qualität zugesprochen werden kann.

2. Erwägungen

a) Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- QP-Reglementstext, Stand vom 26. April 2011
- Quartierpläne, Stand 26. April 2011
- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 26. April 2011
- Verkehrsgutachten vom 30. März 2011
- Lärmgutachten vom 20. Dezember 2010
- kommunales Hochhauskonzept

b) Grunddaten Projekt

Lage /Zone /Grundstücke

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen 925, 935, 937 und 3485 (exkl. Strassenareale) südlich des Bahnhofs mit einer Fläche von insgesamt 7'498 m². Die Grundstücke liegen nach dem heute rechtskräftigen Zonenplan im Perimeter des Quartierplanes QP 4 und

gemäss kommunalem Hochhauskonzept im zulässigen Bereich für den Bau von Hochhäusern.

Projektumfang / Nutzungen

Das Projekt beinhaltet maximal 26'296 m² Bruttogeschossfläche mit folgenden Nutzungen:

- Hochhaus "Bruce Lee"
Das Hochhaus weist eine Höhe von 61 m auf. Es sind 18 oberirdische Geschosse sowie 2 Untergeschosse geplant. Die Quartierplanung sieht jedoch zwei zusätzliche Reservegeschosse vor, so dass insgesamt 20 Geschosse mit einer maximalen Höhe von 67.1 m realisierbar sind.
Im Erdgeschoss sind auf der Südseite Nutzungen wie Restaurants, Cafés oder Bars möglich. Auf der Nordseite sind getrennten Zugänge zu den Büros in den drei vorstehenden Sockelgeschossen angeordnet. In den weiteren Obergeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Es entstehen ca. 50 bis 60 gegen Süden ausgerichtete Wohnungen sowie 130 bis 170 Arbeitsplätze an zentralster und mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage.
- zukünftig mögliche Bebauung SBB-Areal
Im Bereich südlich der Gleisanlagen auf dem SBB-Areal ist eine Baute mit einer Höhe von 10.70 m sowie 3 Geschossen möglich. Diese Nutzungsmöglichkeit der SBB nimmt die kubischen Möglichkeiten im Bereich des Hochhauses in positivem Sinne auf. Eine Büro- bzw. eine Gewerbenutzung sind möglich.
- Gestaltungskonzept öffentlicher Bahnhofplatz / Begegnungszone
Der Bahnhofplatz wird als Ganzes betrachtet, von der Fassade des Albanhofes im Westen bis zur Fassade des Wohn- und Geschäftshauses im Osten sowie von der Salinenstrasse im Süden bis zum Perrondach des Bahnhofs im Norden. Der ganze Platzbereich mit den integrierten Strassen soll als Begegnungszone ausgelegt werden. Der öffentliche Platz nördlich des Hochhauses ist mit Fusswegverbindungen, Aufenthaltsräumen, einem Wasserbecken sowie Veloabstellplätzen bestückt. Zwischen den Wegen ist der Asphaltbelag unterbrochen und eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen ist vorgesehen. Der Platz wird durchgängig gestaltet und soll gleichzeitig zum Verweilen einladen. Die halböffentliche Nutzung des Erdgeschosses soll den Platz weiter beleben (Café, Restaurant, Bar etc). Die verkehrsberuhigten Strassen im Platzbereich münden via Kreisel in die Bahnhofstrasse/Salinenstrasse ein. Damit wird die verkehrstechnische Situation wesentlich verbessert und die Übergänge für Fussgänger sicherer. Der neue Bahnhofplatz soll die verschiedenen Funktionen als Verkehrsknotenpunkt, attraktiver öffentlicher Aufenthaltsraum und als Visitenkarte der Gemeinde erfüllen.

Sicherheit und Katastrophenschutz / Störfallrisiko

Die Intensivierung der Nutzung ist nicht risikorelevant, obschon gewisse Sicherheitsfaktoren bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Eine vertiefte Risikoabschätzung für die geplante Situation mit Hochhaus ist nicht erforderlich. Beim Gebäude Nr. 6 (Hochhaus), ist die Erdbebensicherheit im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Verkehrskonzept Bahnhofplatz

An der Kreuzung der Bahnhofstrasse und der Salinenstrasse entsteht ein neuer Kreisel. Am Bahnhofplatz sowie in Teilen der Güter- und der Bahnhofstrasse ist eine Tempo 20 - Begegnungszone geplant. FussgängerInnen können also die Strassen überall überqueren, da in dieser beruhigten Zone keine Fussgängerstreifen notwendig sind. Es entstehen Autoabstellplätze für Behinderte, Taxiplätze, Kurzzeitparkingplätze in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofplatz sowie auch Parkplätze für Kunden der Geschäfte. Zukünftig soll ein grosszügiges An-

gebot von ca. 440 Veloabstellplätzen zur Verfügung stehen (heute sind 241 Veloabstellplätze auf der Südseite vorhanden). Auf der neuerstellten Nordseite des Bahnhofs stehen ebenfalls nochmals rund 50 Abstellplätze für Velos zur Verfügung. Mit rund 490 öffentlichen Abstellplätzen für Velos liegt das Angebot mit rund 13 % der täglichen Fahrgäste/Einsteiger über dem Durchschnitt.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Bereich des Quartierplanareals (Busbetrieb, unmittelbare Nähe zum Bahnhof, Tram) ist als optimal zu bezeichnen.

Parkierung Parkgeschoss Hochhaus

In zwei unterirdischen Geschossen ist die Parkierung vorgesehen. Die bestehende Zufahrt von der Salinenstrasse zum Albanhof wird verbessert und soll gleichzeitig auf Wunsch der Gemeinde auch der Hochhausnutzung dienen. Es sind insgesamt 114 neue Autoabstellplätze vorgesehen (reduzierter Bedarf R1 = 0.5, R2 = 0.6). Für die Velos stehen rund 140 nicht öffentliche Abstellplätze zur Verfügung.

Lärm

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Für das gesamte Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Energie / Gebäudestandard

Bei der Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen. Das Gebäude Nr. 6 (Hochhaus) muss den Gebäudestandard MINERGIE erfüllen.

Raumplanerische Würdigung

Mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes und dem dominanten Hochhaus "Bruce Lee" besteht für die Gemeinde Pratteln die Chance, eine neue städtebauliche Identität und eine ansprechende Visitenkarte für Besucher zu schaffen. Damit wird auch das Image der Gemeinde Pratteln verbessert und es findet eine Belebung an publikumsintensivem Standort statt.

b) Verfahren

Kantonale Arealbaukommission

Die Anregungen aus der Arealbaukommission (siehe Anhang II im Planungsbericht) flossen in die Planung ein.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete gemäss GRB Nr. 271 vom 8. Juni 2010 und gemäss § 7 RBG den QP "Bahnhofplatz" zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung.

Öffentliche Mitwirkung

Die Quartierplanung "Bahnhofplatz" (bestehend aus Quartierplänen, Quartierplanreglement, Planungs- und Begleitbericht gemäss § Art. 47 RPV / 39 RBG, Verkehrsgutachten und Gestaltungskonzept Bahnhofplatz) lag vom 28. Juni bis 27. Juli 2010 zur Durchführung der Mitwirkung öffentlich auf. Im Rahmen der Mitwirkung sind vier Eingaben eingegangen. Der Mitwirkungsbericht (siehe Anhang III, Planungsbericht) lag öffentlich auf und wurde den Eingabern direkt zugestellt.

Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 9. Juni 2010 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 26. August 2010 zur

Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang IV des Planungsberichts zusammengefasst.

Beschluss Gemeinderat

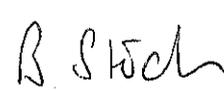
Der Gemeinderat beschloss am 24. Mai 2011 mit GRB Nr. 263 die vorliegende Quartierplanung "Bahnhofplatz" dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Weiteres Verfahren

Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung "Bahnhofplatz" während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung zugestellt.

3. Beschluss

Der Einwohnerrat stimmt der Quartierplanung "Bahnhofplatz" zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

	
FÜR DEN GEMEINDERAT Der Präsident	Der Verwalter-Stv.
B. Stingelin	B. Stöcklin

Beilagen:

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- QP-Reglementstext, Stand vom 26. April 2011
- Quartierpläne, Stand vom 26. April 2011 (Verkleinerung DIN A3)

Beilagen (nicht zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 26. April 2011
- Broschüre "Quartierplan Hochhaus Bahnhofplatz Pratteln", Mai 2011

Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post):

- Quartierpläne, Stand 26. April 2011 (Originalgrösse)

Folgende Beilagen sind auf der Abt. Bau einsehbar:

- Verkehrsgutachten vom 30. März 2011
- Lärmgutachten vom 20. Dezember 2010