

## **Quartierplanung CERES**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Buss Immobilien und Service AG beabsichtigt auf dem Areal "Gallenacher" an der Hohenrainstrasse auf Parzelle 798 eine Überbauung zu realisieren, die aus zwei grossmassstäblichen Volumen besteht. Einerseits das Hochhaus "CERES Building" und anderseits ein Wohn- und Geschäftshauskomplex "CERES Living". Die kommunale Beurteilung erforderte eine Anpassung der Quartierplanung. Das Hochhaus musste schlanker projektiert und die Längsbaukörper redimensioniert werden. Dies führte zu einer Verbesserung der Bebauungsqualität und Reduktion der Ausnützungsziffer. Ebenfalls hat die Arealbaukommission am 18. März 2010 die Quartierplanung begutachtet und mitgeteilt, dass der Quartierplanung Ceres unter Berücksichtigung der kommunalen Anliegen zugestimmt werden kann. Ergänzend ist auf eine ansprechende Gestaltung des Aussenraumes hingewiesen worden. Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission hat die Quartierplanung und insbesondere das Hochhausprojekt an der Sitzung vom 15. April 2010 besprochen. Mit Protokoll vom 20.4.2010 hat sie mitgeteilt, dass dem CERES Hochhaus zugestimmt werden kann. Allerdings unter der Voraussetzung, dass Hochhäuser nur im Bereich des erweiterten Hochhauskonzeptes und ausschliesslich in den Zentrumszonen realisiert werden dürfen.

### **2. Erwägungen**

#### **a) Grundlagen**

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- QP-Reglementstext, Stand vom 13.04.2011
- Quartierpläne, Stand 13.04.2011
- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 13.04.2011
- Verkehrsgutachten vom 31.01.2011
- Bericht zur Umwelt vom 25.02.2011
- Lärmgutachten vom 14.12.2009

## **b) Grunddaten Projekt**

### Lage /Zone /Grundstücke

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle 798 nordöstlich des Bahnhofs mit einer Fläche von 17'453 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt nach dem heute rechtskräftigen Zonenplan in der Gewerbezone G1. Gemäss dem noch nicht genehmigten Teilzonenplan Pratteln Mitte kommt das Grundstück in die Zentrumszone Z1 zu liegen. In dieser Zone besteht Quartierplanpflicht. Das Grundstück liegt gemäss Hochhauskonzept im Bereich für den Bau von Hochhäusern (erweiterte Fassung Gemeinderat).

### Projektumfang / Nutzungen

Das Projekt beinhaltet maximal 34'400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit folgenden Nutzungen:

- Hochhaus "CERES Building"  
Das Hochhaus weist eine maximale Höhe von 82 m auf. Es sind 21 oberirdische Geschosse und 4 Untergeschosse geplant.  
Nutzungsschwerpunkt beim Arbeiten, Dienstleistung und halböffentliche Nutzungen
- Wohn- und Geschäftshauskomplex "CERES Living"  
Die Längsbaute gegen die Hohenrainstrasse wird in der Höhe abgestuft (5- und 7-geschossig). Der Gebäudeteil gegen Süden ist 4-geschossig und weist ein Attikageschoss auf.  
Im nördlichen Gebäudeteil entlang der Hohenrainstrasse soll eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten realisiert werden. Der Betrieb eines Hotels/Gastronomie ist möglich. Im südlichen Gebäudeteil ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Ausnützungsziffer von 1.97 weist auf eine dichte Überbauung hin, welche aber durch den Hochhausbereich freiflächenmässig kompensiert werden kann.

### Sicherheit und Katastrophenschutz

Das Projekt unterliegt nicht der Störfallverordnung. Mit den Vorgaben im Rahmen der Ausarbeitung des detaillierten Bauprojektes bezüglich Brandschutz und Einwirkungen durch Erdbeben, können alle sicherheitsrelevanten Aspekte abgedeckt werden.

### Verkehr

Gemäss dem Verkehrsgutachten Glaser Saxer Keller müssen die beiden Kreisel an der Hohenrainstrasse (Kreisel Gallenweg und Kreisel Zurlinden) mit der Inbetriebnahme der vorgesehenen Bauten ebenfalls ausgeführt zur Verfügung stehen. Damit kann der zusätzliche Verkehr der neuen Überbauung gemäss dem ausführlichen Verkehrsgutachten bewältigt werden. Der Bau des Kreisels Gallenweg/Kraftwerkstrasse soll zusammen mit dem Kreisel Grössenhölzliweg bereits im Jahr 2012 realisiert werden (in Planung bei der Bau- und Umweltschutzdirektion BL). Ebenfalls muss der Kreisel an der Hohenrainstrasse im Bereich der Münchackerstrasse/Zurlindenstrasse zusammen mit dem Ausbau der Münchackerstrasse (im Bereich des Quartierplanareals) realisiert werden. Die entsprechenden Kostenbeteiligungen werden im nachfolgenden Quartierplanvertrag geregelt.

### Öffentlicher Verkehr

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

### Parkierung

Für die Gebäude "CERES Building" und "CERES Living" sind zwei baulich und funktional getrennte unterirdische Einstellhallen geplant. Ebenfalls sind die Zufahrten andernorts zugewandt (Gallenweg und Münchackerstrasse). Dies wirkt sich auch positiv auf die Verkehrsverteilung aus.

Je nach Nutzungsszenario ist die Realisierung von 362 bis 412 Autoabstellplätzen notwendig (gemäss § 19 Quartierplanreglement maximal 440 PP,  $R1 = 0.65$ ,  $R2 = 0.7$ ). Für die Velos sollen für den CERES Living rund 290 - 300 Abstellplätze zur Verfügung stehen. Die Anzahl Veloabstellplätze für das CERES Building kann erst nach der definitiven Festlegung der Nutzung bestimmt werden.

#### Lärm

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### Energie / Gebäudestandard

Gemäss dem Bericht zur Umwelt (Seite 27, Emissionen Wärmeerzeugung) ist verbindlich vorgesehen, die Gebäude an einen Wärmeverbund anzuschliessen.

Das CERES Living muss den MINERGIE-P-Standard erfüllen. Das Hochhaus CERES Building soll auch den MINERGIE-P-Standard bzw. mindestens den MINERGIE-Standard erfüllen. (vgl. § 12 QPR).

#### Raumplanerische Würdigung

Das Überbauungskonzept weist als Ganzes nach der erfolgten Redimensionierung eine gute Qualität auf. Das Hochhaus betont die zukünftige Nord-Süd-Achse ins Entwicklungsgebiet Salina-Raurica. Die zukünftig vorgesehene Verlängerung der Tramlinie führt nahe am Hochhaus vorbei. Der Längsbaukörper bildet einen massiven Abschluss gegen die stark befahrene Hohenrainstrasse. Damit wird die südliche Wohnbebauung aufgewertet (Verminderung der Lärmimmissionen). Gleichzeitig nimmt die Nutzungsdichte gegen Süden ab, was die Feinkörnigkeit der benachbarten Einfamilienhausbebauung berücksichtigt. Der Innenhof wird dadurch ebenfalls besser besonnt, was für die durchwegs Nord-Süd orientierten Wohnnutzungen eine wesentliche Qualitätsverbesserung bringt.

### **b) Verfahren**

#### Kantonale Arealbaukommission

Die Anregungen aus der Arealbaukommission (siehe Anhang 6, Planungsbericht) flossen in die Planung ein.

#### Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Pratteln nur Hochhäuser in den dafür vorgesehenen Bereichen (gemäss Hochhauskonzept) und in den Zentrumszonen zulassen wird, (siehe Anhang 7, Planungsbericht), ist die Kommission mit dem CERES-Hochhaus einverstanden.

#### Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete gemäss GRB Nr. 284 vom 15. Juni 2010 und gemäss § 7 RBG den QP "CERES" zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung.

#### Öffentliche Mitwirkung

Die Quartierplanung "CERES" (bestehend aus Quartierplänen, Quartierplanreglement, Planungs- und Begleitbericht gemäss § Art. 47 RPV / 39 RBG, Verkehrsgutachten) lag vom 12. Juli bis zum 10. August 2010 zur Durchführung der Mitwirkung öffentlich auf. Im Rahmen der Mitwirkung sind zwei Eingaben eingegangen. Der Mitwirkungsbericht (s. beigestelltes Dokument zum Planungsbericht) lag öffentlich auf und wurde den Eingebnern direkt zugestellt.

#### Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 23. Juni 2010 zur

kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 1. November 2010 zur Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang 8 des Planungsberichts zusammengefasst.

#### Beschluss Gemeinderat

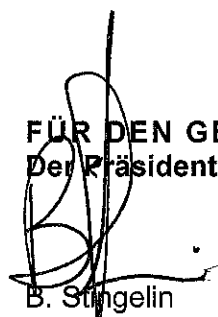
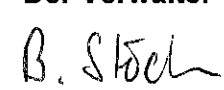
Der Gemeinderat beschloss am 24. Mai 2011 mit GRB Nr. 262 die vorliegende Quartierplanung "CERES" dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

#### Weiteres Verfahren

Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung "CERES" 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 "CERES" zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|   |                           |
| <b>FÜR DEN GEMEINDERAT</b>                                                          |                           |
| <b>Der Präsident</b>                                                                | <b>Der Verwalter-Stv.</b> |
|  |                           |
| B. Stingelin                                                                        | B. Stöcklin               |

#### Beilagen:

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

- QP-Reglementstext, Stand vom 13.04.2011
- Quartierpläne, Stand 13.04.2011 (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 13.04.2011

##### Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post):

- Quartierpläne, Stand 13.04.2011 (Originalgrösse)

##### Folgende Beilagen sind auf der Abt. Bau einsehbar:

- Verkehrsgutachten vom 31.01.2011
- Bericht zur Umwelt vom 25.02.2011
- Lärmgutachten vom 14.12.2009