

# 2733

Einwohnerrat Pratteln  
Bau- und Planungskommission

Pratteln, 27. Oktober 2011

## **Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2733: Quartierplanung „Ceres“**

---

### Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 27. Juni 2011 erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2733 betreffend Quartierplanung „Ceres“ zu beraten.

### Zusammensetzung der Kommission

Thomas Sollberger (FDP), Präsident  
Werner Graber (SP), Vize-Präsident  
Urs Hess (SVP)  
Fredri Wiesner (SVP)  
Benedikt Schmidt (Unabhängige und Grüne)

### Allgemeine Bemerkungen

Die BPK hat an vier Sitzungen die Quartierplanung „Ceres“ diskutiert. Die Fragen aus der ER-Sitzung vom 27. Juni 2011, sowie die Fragen der BPK wurden von Dieter Härdi (Abteilung Bau) beantwortet.

### Beratung

Unter anderem wurden folgende Fragen beantwortet:

Frage: Was bedeutet es für den QP wenn die Gebäudehöhe des Hochhauses reduziert wird (82 m / 21 Geschosse vs. Höhe maximal 45 m)?

Antwort: Das Hochhausprojekt ist schon im Umriss nach Aufforderung durch die Gemeinde, so redimensioniert worden, dass ein eleganter Baukörper entsteht. Das Verhältnis Höhe zu Breite muss dabei so dimensioniert sein, dass eine Turmartige kubische Erscheinung entsteht. Eine Reduktion der Gebäudehöhe würde den Gesamtkontext der Bebauung völlig verändern, was keine Verbesserung der Bebauungsstruktur ergäbe. Zudem wäre das Hochhaus städtebaulich nicht mehr von den markanten Industriebauten in der Gemeinde zu unterscheiden. Ein Hochhaus soll in seiner Erscheinung als Landmark wirken. Die Arealbaukommission und die Kommission für kantonale Denkmalpflege haben sich ebenfalls positiv zu dieser Gebäudestruktur ausgesprochen.

Frage: Wie ist der aktuelle Stand der Tramverlängerung und wie lautet die Stellungnahme der Gemeinde?

Antwort: Ein erster Entwurf liegt vor und wurde der BPK vorgestellt. Der Gemeinderat hat sich sehr positiv zur neuen Linienführung der Tramverlängerung geäußert. Insbesondere wird auch begrüßt, dass das Einkaufsgebiet Grüssen auf Wunsch der Gemeinde Pratteln bei der neuen Linienführung einbezogen wird.

BPK: Die vorgestellte Trasseführung tangiert den QP-Perimeter Ceres nicht. Beide Projekte können unabhängig voneinander realisiert werden.

Frage: Wie wird Mehr-, Such- und Schleichverkehr in der Hertnerstrasse und im Dorfkern verhindert?

Antwort: Der Quartierplan Ceres mit dem Hochhaus stellt einen Landmark dar. Die direkte Lage an der Kantonsstrasse (Hohenrainstrasse) und die markante Erkennbarkeit lässt darauf schliessen, dass kein Mehr- oder Suchverkehr in der Hertnerstrasse entsteht. Der Dorfkern wird von der Distanz her wohl nicht mit Verkehr des QP Ceres belastet. Verhindert würde der Mehr-, Such- und Schleichverkehr durch a) das Schliessen der Hertnerstrasse (Anlieger / Zubringer frei), b) das Verbinden der beiden Einstellhallen des Ceres Living und des Ceres Tower oder c) Rechtsabbiegeverbot aus Ceres Living in die Münchackerstrasse.

Frage: Warum wird Minergie-P nicht auch und analog Ceres Living für das Ceres Hochhaus zwingend?

Antwort: Die Planung des Hochhauses erfolgt auf Basis Minergie-Standard. Der Minergie-P-Standard wird angestrebt. Die möglichen Energieeinsparungen unter Minergie-P im Vergleich zum geplanten Minergie-Standard wären nur gering und nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand zu erreichen.

Frage: Sind die befestigten Bodenbeläge im Aussenraum in vollem Umfang nötig?

Antwort: Die detaillierte Freiraumgestaltung ist via späterem Umgebungsplan gemäss §14 des Quartierplanreglements zu definieren.

Frage: Teilplan 1 sieht weder Grünbereiche noch Bäume vor. Wieso sind diese nicht verbindlich festgelegt wie in anderen QP?

Antwort: In §14 QPR ist die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes geregelt. Das Gesamtkonzept gilt wegleitend und ist verbindlich. Ein Umgebungsplan muss mit dem Baugesuch eingereicht werden. Es wird dann geprüft, ob das wegleitende Gesamtkonzept erfüllt wird (konkretisierte Gestaltung und Bepflanzung erst in der Baugesuchsphase möglich).

BPK: In Anhang 3 Konzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes sind die Leitlinien beschrieben. Zitat: Die Platzbereiche sind durchgängig mit befestigten Bodenbelägen auszugestalten. Die Belagsfläche soll grösstenteils zusammenhängend und ohne Unterbrüche ausgebildet werden. Die BPK vertritt die Meinung, mit einer Verkleinerung der Platzbereiche sollte mehr Grünfläche geschaffen werden können.

### Schlussfolgerungen der BPK

Mit der Quartierplanung Ceres werden alle relevanten Bereiche detailliert behandelt und im Quartierplanreglement geregelt. Die BPK beurteilt die Quartierplanung „Ceres“ als ausserordentlich umfassend und hervorragend ausgearbeitet.

## Anträge

### **Antrag 1a**

#### §18 Belagswahl

Die Aussenräume sind gemäss den Vorgaben des Gesamtkonzeptes zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Anhang 3) nach einem einheitlichen Belagskonzept zu gestalten. Der Anteil der Grünfläche muss so gross als möglich sein.

### **Antrag 1b**

#### Anhang 3 / Leitlinien für die Gestaltung der Platzbereiche

Die Platzbereiche sind so mit befestigten Bodenbelägen und Grünflächen zu gestalten, dass möglichst viel Grünfläche entsteht.

### **Antrag 2**

#### §30 Ausnahmen

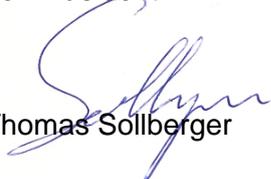
##### Absatz 2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

Die BPK beantragt einstimmig folgendem Beschluss zuzustimmen:

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

Im Namen der Kommission  
der Präsident

  
Thomas Söllberger