

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2884

Pratteln, 13. Mai 2014 / Pi/dh

Sondervorlage: Realisierung Quartierplan Bahnhofplatz, Verpflichtungskredit von CHF 1'872'000 für Strassenausbauten im Rahmen der Neugestaltung Bahnhofplatz Süd

1. Ausgangslage

Am 22. Mai 2012 hat der Regierungsrat die Quartierplanung „Bahnhofplatz“ zusammen mit dem verbindlichen Quartierplanvertrag genehmigt. Im Jahr 2013 wurde mit den Bauarbeiten für das Hochhaus „Aquila“ begonnen. Der Bezug der Wohnungen und Geschäfte ist für Frühjahr 2016 terminiert. Mit der Fertigstellung des Hochhauses in der zweiten Hälfte 2015 müssen unverzüglich die Umgebungsarbeiten für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes und der Ausbau der umliegenden Strassen in Angriff genommen werden. Das vorliegende Bauprojekt „Bahnhofplatz Süd“ stützt sich auf den genehmigten Plan Nr. 1 „Erschliessung und Freiflächen/Quartierplanung Bahnhofplatz“. Die Gesamtkosten für die umliegenden Strassenanlagen (exkl. Bahnhofplatz nördlich Hochhaus) sind auf CHF 3'000'000 geschätzt worden (Nettobeitrag der Gemeinde rund CHF 1'800'000).

2. Erwägungen

Die Neugestaltung des Bahnhofplatzes und der Ausbau der umliegenden Strassen entspricht der genehmigten Quartierplanung Bahnhofplatz (siehe beiliegender Situationsplan). Das Projekt ist gemeinsam mit den beteiligten Partnern erarbeitet worden. Diese sind mit der aufwertenden und vorteilhaften Gestaltung des sehr wichtigen Platzes und der Strassenraumgestaltung einverstanden.

Projektbeschreibung

Der Bahnhofplatz nördlich des Hochhauses gegenüber dem Bahnhof SBB soll nicht nur Durchgang zum Dorf sein, sondern zum gemütlichen Verweilen und Aufenthalt animieren. Der urbane Platz erfüllt seine funktionale Bedeutung auch mit den wichtigen gestalterischen Elementen wie Bauminselfn, Sitzbänken und einem Wasserbecken. Der geplante Kreisel an der Salinenstrasse ist das „Eingangstor“ vom Dorf her zur attraktiven Begegnungszone am Bahnhof. Trotz der Priorisierung des Langsamverkehrs mit Fussgängern und Velofahrern, sind die Strassen so dimensioniert, dass die öffentlichen Verkehrsmittel wie auch der motorisierte Individualverkehr problemlos zirkulieren können. In der Begegnungszone gilt Tempo 20. Die Bushaltestellen werden von der Zehntenstrasse in die Bahnhofstrasse verlegt und behindertengerecht ausgestaltet. Es stehen Parkplätze für „Kiss & Ride“, handycapierte Personen, Taxis, sowie Kunden der verschiedenen Geschäfte zur Verfügung. Die Gestaltung des Plat-

zes und der angrenzende Strassenraum ist à Niveau geplant, so dass eine grosszügige Gesamtwirkung entsteht. Der Strassenraum wird trotzdem erkennbar gemacht, so dass die Fahrzeuge klar geführt werden. Bahn und Autobusse können von den Fussgängern sicher erreicht werden. Entlang der Zehntenstrasse, wird eine moderne überdachte Doppelstock-Veloparkanlage erstellt mit einem Fassungsvermögen von ca. 470 Velos. Zusammen mit den bestehenden Veloabstellplätzen vor der SBB Unterführung und im Westen stehen somit rund 600 Veloabstellplätze auf der Südseite des Bahnhofs zur Verfügung. Bisher waren insgesamt 240 Veloabstellplätze auf der Südseite vorhanden. Gemäss Quartierplanreglement müssen mindestens 350 öffentlich zugängliche Veloabstellplätze angeboten werden. Die massiv grössere Anzahl Veloabstellplätze wird somit sinnvollerweise auf die Zukunft ausgelegt.

Baukosten/Kostenaufteilung gemäss genehmigten QP-Vertrag

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag des Verkehrplaners auf CHF 3'120'000. Diese Kosten werden gemäss rechtsgültigem Quartierplanvertrag und Kostenteilerplan „Neugestaltung Bahnhofplatz“ aus dem Jahre 2012 wie folgt aufgeteilt:

- 60% zu Lasten der Gemeinde CHF 1'872'000
- 40% zu Lasten der Grundeigentümer CHF 1'248'000
Balintra AG, Allianz Suisse AG und der SBB

Total Erstellungskosten umliegende Strassenausbauten CHF 3'120'000

Kommentar

Im Investitionsplan 2014 bis 2018 der Gemeinde sind für die Realisierung der Neugestaltung der Strassen um den neuen Bahnhofplatz CHF 1'800'000 eingestellt, welche nach Genehmigung des effektiven Kredites in den Investitionsrechnungen 2015//2016 aufgeteilt werden. Die Kosten für den Platzbereich um das Hochhaus gehen voll zulasten der Balintra AG (Bauherrschaft Hochhaus Aquila). Die Kosten für die Veloabstellplätze werden im Verhältnis 60/40 zwischen der Gemeinde und der SBB aufgeteilt (in Kostenzusammenstellung bereits enthalten).

Zukünftiger Unterhalt des Bahnhofplatzes

Der Unterhalt des eigentlichen Bahnhofplatzes wird gemäss Quartierplanvertrag durch die Gemeinde ausgeführt. Die Kostenregelung ist gemäss Vertrag flächenmässig aufgeteilt (Gemeinde 51%, Balintra 42%, Allianz 7%). Dies bedeutet, dass die Gemeinde 49% der Kosten für die Unterhaltsarbeiten weiter verrechnen kann. Die jährlichen Kostenaufwendungen der Gemeinde (51%), dürften schätzungsweise CHF 50'000 betragen. Dabei handelt es sich nicht um Mehrkosten, da auch bislang Aufwand für die Pflege und Reinigung der heute nicht mehr existenten Freiflächen bestand. Zudem ist zu erwähnen, dass die Gemeinde Pratteln als Eigentümerin der Parzelle 925 der Bauherrschaft eine Dienstbarkeit für ein Unterbaurecht (Einstellhalle) gewährt hat, die jährlich Zinseinnahmen von CHF 49'980 bringt.

Terminplanung

Mit dem Bau der Strassen um den Bahnhofplatz muss zwingend in Koordination mit der Inbetriebnahme des Hochhausprojektes spätestens im August 2015 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. ein halbes Jahr.

3. Beschluss

Der Verpflichtungskredit für den Gemeindeanteil von CHF 1'872'000 für die Realisierung der umliegenden Strassenbauten im Bereich des Bahnhofplatzes wird genehmigt.

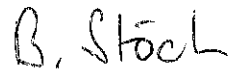
FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident



B. Stöcklin

Der Verwalter

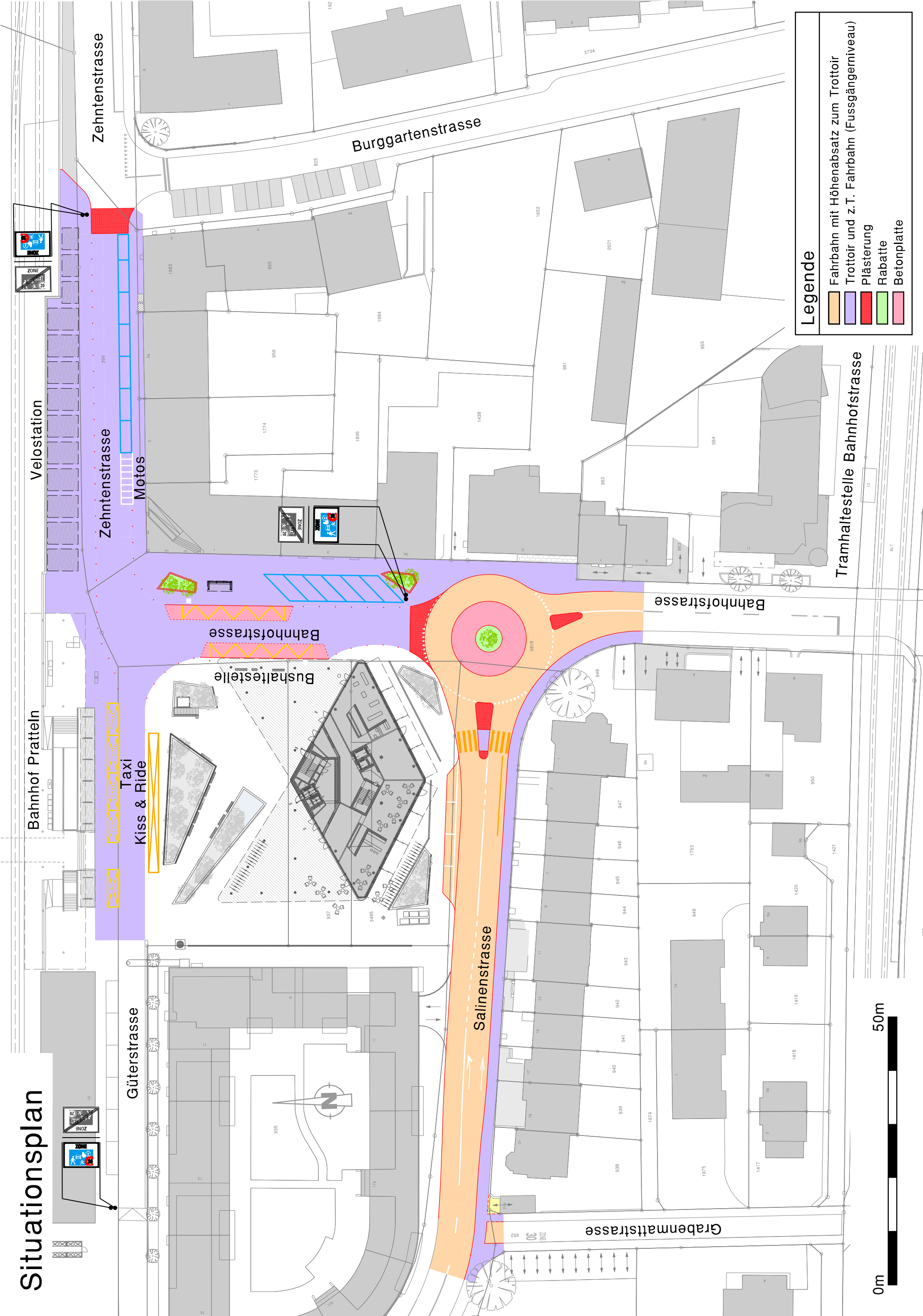


B. Stöcklin

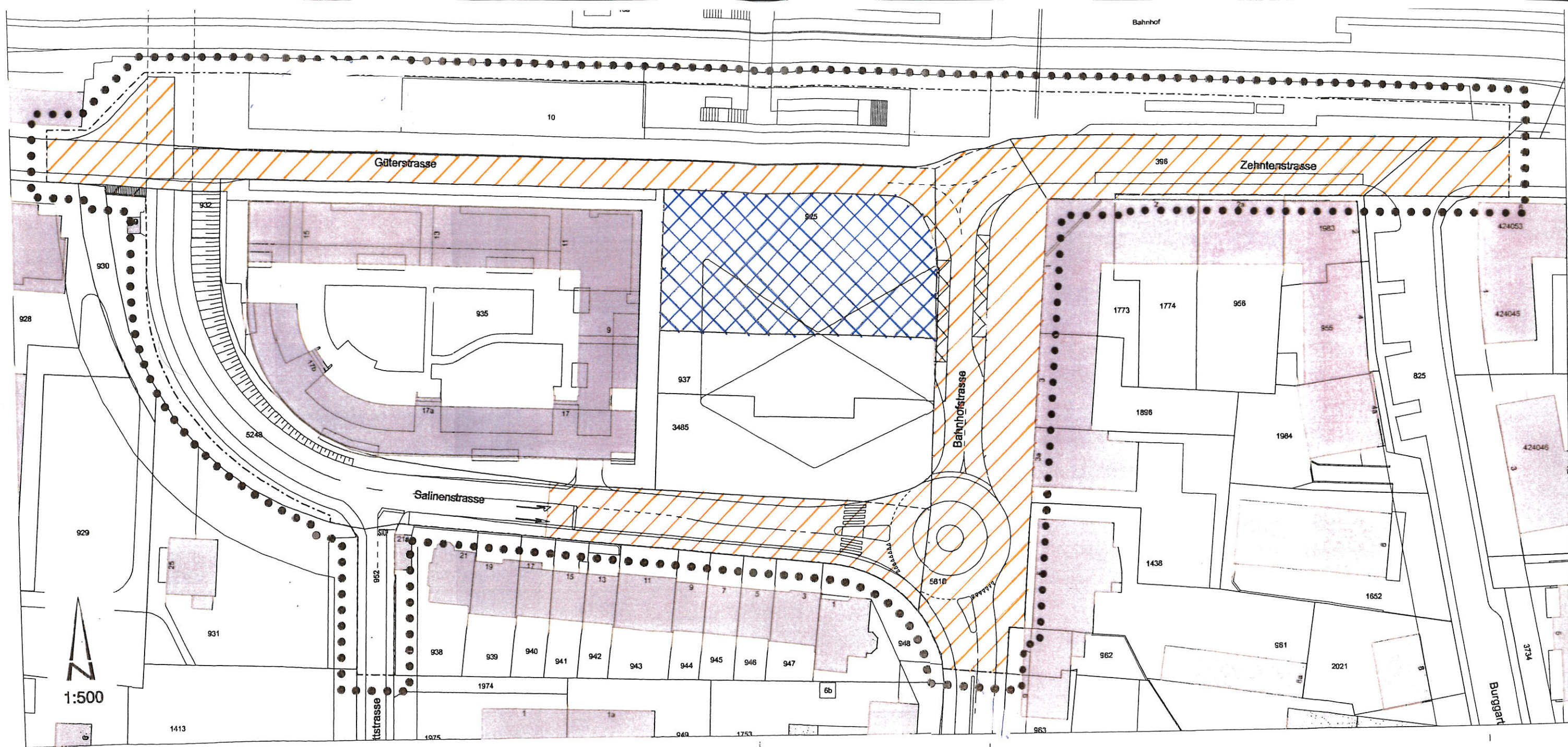
Beilagen

- Situationsplan
- Visualisierung Bahnhofplatz
- Kostenteilerplan gemäss Quartierplan

Situationsplan

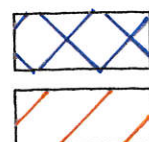






QUARTIERPLANUNG BAHNHOFPLATZ

Kostenteilerplan Neugestaltung Bahnhofplatz



Übernahme Kosten zu 100 % durch Balintra AG

Verteilung Kosten:
(60% Gemeinde, 40% übrige Grundeigentümer nach Bruttogeschossfläche)

Gemeinde Pratteln: 60 %

Allianz: 12.5 %

SBB: 6.1 %

Balintra: 21.4 %

Total private Grundeigentümer: 40 %