

Pratteln, 21.5.2015

**Bericht an den Einwohnerrat
zum Geschäft Nr. 2920 Quartierplan Bahnhofstrasse**

1. Auftrag

Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 23. März 2015 wurde das Geschäft 2920 an die BPK zur Prüfung überwiesen.

2. Mitglieder der Bau- und Planungskommission

Gert	Ruder	(SP)	Präsident
Andreas	Seiler	(FDP)	Vizepräsident
Benedikt	Schmidt	(UG)	
Fredi	Wiesner	(SVP)	
Kurt	Lanz	(SP)	

Martin Classen / Dieter Härdi Protokoll

3. Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat sich an drei Sitzungen mit diesem Geschäft auseinandergesetzt. Diese Kommissionssitzungen wurden durch Dieter Härdi, Abteilungsleiter Bau, begleitet. An der Sitzung vom 1.4.2015 war zusätzlich GR Rolf Wehrli anwesend.

4. Bericht

4.1. Ausgangslage:

Anlässlich der Eintretensdebatte zu diesem Geschäft ist klar geworden, dass die Gebäudehöhe und damit verbunden der Begriff Hochhaus differenziert betrachtet wird. Die Fraktion FDP Mitte hat uns einen kleinen Fragenkatalog und Patrik Weisskopf ein etwas umfangreicheres Arbeitspapier mit Fragen, Interpretationen und Kommentaren zu Hochhäusern abgegeben.

Die BPK hat sich ausschliesslich aufgrund von Fakten sachlich mit dem Geschäft QP Bahnhofstrasse auseinandergesetzt. Dabei aber auch die städtebaulichen Entwicklungstendenzen in der Zeit von 1974 bis heute in ihre Überlegungen mit einbezogen.

Der mögliche Einbau der Gemeindeverwaltung in die Hauptbaute A ist nicht Gegenstand dieses Berichtes, weil der Investor diesen Gebäudeteil auch ohne Gemeindeverwaltung realisieren möchte.

4.2. Hochhaus oder nicht ? und Hochhauskonzept:

Tatsächlich werden in diversen europäischen Ländern, in der Schweiz und auch im Kanton Baselland Häuser mit einer Höhe von über 25m als Hochhäuser bezeichnet. Das kann aus der Fachliteratur, aber auch dem Schlussbericht zum Hochhauskonzept Basel-Landschaft vom 25.2.2014 entnommen werden.

In der Hochhausstudie Pratteln von Nissen & Wentzlaff Architekten vom 30.6.2008 heisst es u.a.

Im Siedlungsbild von Pratteln zeichnen sich bereits Gebäude zwischen 30-50m als hohe Gebäude ab. Sie werden deshalb als „Landmarks“ gekennzeichnet. Beispiele: Rohner-Chemie, Planzer, Buss, Coop-Verteilerzentrale, Wohngebäude Aegelmatt / Gehrenacker. Bei der Anordnung dieser Wohnhäuser kann man eine Cluster-Bildung ablesen.

Im Hochhauskonzept der Gemeinde Pratteln, das über fünf Jahre vor dem des Kanton Kasel-Landschaft entwickelt wurde, fokussierte man sich nur auf Gebäude ab 60m, da diese noch höheren Bauten eben auch neue Landmarken darstellen würden und damit eine Obergrenze festzulegen war. Das Prattler Hochhauskonzept legt also den städtebaulichen Rahmen fest in welchem Perimeter Hochhäuser von 60m bis 80m gebaut werden dürfen. Es ist nicht vorgesehen diesen Perimeter zu erweitern. Wie allgemein bekannt ist, war es schon bis anhin möglich in Pratteln Hochhäuser zu bauen. Das erfolgte jeweils über die Baubewilligungen gemäss Zonenplan, Bewilligung von Gesamtüberbauungen oder über Quartierpläne. Der QP Grabenmatt (Teil Nord Parz. 4042) der nun durch den QP Bahnhofstrasse abgelöst werden soll, hat bereits ein Gebäude von 30m vorgesehen. Im QP Bahnhofstrasse ist ein Hochhaus mit max. 35m geplant.

Dem nun vorliegenden Projekt sind diverse Abklärungen durch die kantonale Arealbaukommission vorangegangen (siehe ER Vorlage) und dieser QP mit seiner Hauptbaute A (3 geschossig) und der Hauptbaute B (Hochhaus max. 35m) sind das Ergebnis von eben städtebaulichen Überlegungen und Entwicklungen (seit 1974) denen sich die BPK nicht verschliessen möchte. Dabei ist einer der wesentlichsten positiven Punkte, dass sich die Beschattung der Gebäude in der Nachbarschaft mit dem Projekt QP Bahnhofstrasse deutlich verbessert hat. Weiter hat die BPK zur Kenntnis genommen dass es ein erklärtes Ziel des Gemeinderates ist ab Perimeter Hochhauskonzept Richtung Süden und/oder Siedlungsgebiet deutlich abfallende Gebäudehöhen festzulegen. Beispiel Aquila 67m, QP Bahnhofstrasse 35m später WG5, WG3.

Fazit der BPK zur Gebäudehöhe:

Die Hauptbaute B ist ein Hochhaus mit max. 35m das in Kombination mit der Hauptbaute A den heutigen städtebaulichen Anforderungen gerecht wird und so realisiert werden kann. Diese 35m sind eine klare Restriktion gegenüber den 60m bis 80m im nördlich angrenzenden Hochhausperimeter.

4.3. Beantwortung der Fragen und Bemerkungen die an die BPK getragen wurden:

Einleitend bitten wir den ER auch die Erwägungen und Beschlüsse des GR zu den Resultaten der kantonalen Vorprüfung (Stand 5.4.2013) und der 1. öffentlichen Mitwirkung vom 3.3.2013 sowie der 2. öffentlichen Mitwirkung vom 11.11.2014 zu beachten. Dankel

Die Fragen und Antworten sind wie folgt gegliedert:

- Teil 1 allgemeine Fragen, Bemerkungen und Kommentare.
- Teil 2 geordnet nach den §§ des QP Reglementes.

F: Der QP liegt ausserhalb der für Hochhäuser vorgesehenen Zone in Pratteln Mitte. Soll die Hochhauszone ausgeweitet werden?

A: Es ist nicht vorgesehen ausserhalb des Hochhausperimeters weitere Hochhäuser 60m+ zu erstellen. Siehe dazu auch Pkt. 4.2 dieses Berichtes.

F: Parkplätze: wie ist der Stand der im Geschäft erwähnten Dienstbarkeiten?

A: Die Dienstbarkeit konnte im gegenseitigen Einvernehmen bereinigt werden, so dass der Bau des dritten Untergeschosses nach Info der Bauherrschaft nicht erforderlich ist.

F: Parkplätze: stehen nachher in diesem Gebiet weniger öffentliche Parkplätze zur Verfügung? Wie viel weniger?

A: Die 65 PP auf der Parzelle Nr. 4042 sind keine öffentlichen Parkplätze. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Besucher-PP/Polizei für die Überbauung A2 und A3 des QP Grabenmatt. Die eigentlich notwendigen PP für den bereits gebauten Teil des QP Grabenmatt wurden in der bestehenden Tiefgarage realisiert. Nach heutigem Gesetz würde man deutlich weniger PP für eine solche Überbauung zulassen (mit Red. Faktoren gemäss Anhang RBV). In der neuen Tiefgarage werden 85PP realisiert, 43 PP davon sind für Besucher vorgesehen. Es gehen somit keine öffentlichen Parkplätze verloren und es stehen auch zukünftig genügend Besucher-PP zur Verfügung.

F: Werden die Zonenvorschriften im Kapitel 3.3 richtig dargestellt? Es gibt z.B. keine rechtsgültigen Zone WG 5.

A: Der Teilzonenplan 7 (D) existiert und ist rechtsgültig. Allerdings war er bis vor kurzem nicht auf der Gemeinde HP aufgeschaltet. Die BPK hat das veranlasst.

F: Es ist ein Hochhaus >25m (Hochhauskonzept BL Seite 7 & 8) deshalb ist das Delta über 10 m, womit die Richtplanrelevanz gegeben ist?

A: Es kann keine Richtplanrelevanz vorliegen, da es noch keinen Richtplaneintrag bezüglich Hochhäuser gibt. Zudem hat der Kanton über die Arealbaukommission massgeblich genug und entscheidend auf die Gebäudehöhe Einfluss genommen.

F: Was passiert nun mit dem geplanten Gebäude auf dem Teilplan A4 von Grabenmatt? Dürfen wir uns bald über ein Hochhaus am Jörinpark freuen?

A: Eine Baurealisierung Teilplan A4 gemäss QP Grabenmatt hätte wenig Chance, denn die Gebäudezeile an der Ecke Bahnhofstrasse St. Jakobstrasse gehören mittlerweile zum schützenswerten Bauinventar.

F: Mit der Aufhebung des QP Grabenmatt auf der Parzelle 4042 sollen den Anwohnern gewisse Mitspracherechte entfallen?

A: Die Eigentümer und Anstösser waren von Anfang an in die Planung mit einbezogen. Ebenso haben sie auch die Möglichkeit gehabt im ordentlichen Verfahren ihre Interessen zu vertreten was einige auch getan haben. Das hat zu der Verschiebung des Gebäudes aufgrund des Grenzabstandes, sowie zur Auflösung der Dienstbarkeiten bezüglich Parkierungsflächen geführt. Mit der neuen Quartierplanung verliert niemand irgendwelche Rechte einfach so, und falls jemand unzufrieden ist, kann beim Auflageverfahren Einspruch erhoben werden.

F: Im QP Grabenmatt sind die zwei Teilpläne 1 und 4 nicht realisiert. Mit dem QP Bahnhofstrasse wird das Verfahren für die Verwaltung vereinfacht aber nicht abschliessend behandelt.

A: Die BPK ist der Meinung, dass die Problematik von nicht oder nur teilweise realisierten QP's gemäss § 47 RBG Abs.3 behandelt werden muss.

3 Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert 5 Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

Deshalb hat die BPK entschieden ein entsprechendes Postulat einzureichen und damit den GR aufzufordern dem ER zu berichten wie er gedenkt, mit den in Pratteln vorhandenen nicht oder nur teilweise realisierten QP's in Zukunft umzugehen. Siehe dazu auch Schlussfolgerungen der BPK.

QP Reglement

§ 1 Zweck und Ziele

es liegt ein Vorschlag vor den Text im Abs. 1 wie folgt zu ändern

...Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und insbesondere Wohnen...

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

§ 3 Zulässige Nutzungen (Nutzungsarten Baubereich Hauptbaute B)

es liegt ein Vorschlag vor den Abs. 2 wie folgt zu ändern

Zulässig ist Wohnen

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

§ 4 Nutzungsmass und zulässige Bruttogeschossflächen (BGF)

es liegt ein Vorschlag vor die Bruttogeschossflächen neu zu berechnen und drei Punkte im Abs. 3 zu streichen (vorspringende Balkone, verglaste Balkone und Logias, sowie Lager und Archivräume im UG.)

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

Begründung:

Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird schweizweit praktisch gleich definiert. Im Kanton BL ist sie in § 49 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetzes (RBV) geregelt. Die BGF beinhaltet die dem Wohnen, Arbeiten und Gewerbe dienenden bzw. dafür verwendbaren Flächen. Es ist zudem üblich nur die ersten 25 cm der Gebäudewandstärke einzurechnen. Darüberhinausgehende energetisch sinnvolle Wandisolationen möchte man den Bauherren nicht zusätzlich unattraktiv machen.

§ 5 Baubereiche, Geschosszahl, Gebäudehöhen

es liegt ein Vorschlag vor die Gebäudehöhen auf max. 30m verbindlich festzulegen

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

Begründung:

Siehe Ausführungen und Fazit der BPK unter Punkt 4.2.

§ 6 Materialien und Gestaltung der Bauten

es liegt ein Vorschlag vor: Lichtreflexionen auf angrenzende Bauten und Grundstücke sind zu vermeiden.

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

§ 9 Umgebungsplan Abs. 3

es liegt ein Vorschlag vor Abs.3 zu ergänzen neu h) Lage und Dimension der Wertstoff-sammelstelle

Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

Begründung:

Die Lage und Dimension der Sammelstelle für Abfall wurde so gewählt, dass die Ver- und Entsorgung innerhalb der Parzelle ohne Auswirkungen auf die nähere Umgebung funktioniert, z.B. verkehrlicher Rückstau.

§ 9 Umgebungsplan Abs. 5 Beleuchtung und Abs. 6 Reklame
es liegt ein Vorschlag vor Leuchtreklame und Werbung zu beschränken
Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

Begründung:

Das Polizeireglement und das Reklamereglement regeln Leuchtreklamen und Werbeschriften abschliessend.

§ 11 Parkplätze Abs. 3
es liegt ein Vorschlag vor die Maximalparkplatzzahl zu realisieren.
Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

§ 15 Abfallbeseitigung
es liegt ein Vorschlag vor den ersten Satz zu ergänzen:Sammelstelle für Abfall, Wertstoffe etc. ist im...
Die BPK empfiehlt den ursprünglichen Text zu belassen.

Begründung: Es handelt sich hier um die hausinterne Sammelstelle und betrifft nicht die öffentliche Wertstoffsammelstelle, siehe dazu auch Kommentar zu § 9

Empfehlungen der Bau- und Planungskommission:

- Die BPK empfiehlt dem Einwohnerrat die Lesung des Quartierplan-Reglements Bahnhofstrasse durchzuführen.
- Die BPK empfiehlt ebenfalls das Postulat „Neuregelung für nicht oder nur teilrealisierte Quartierpläne“ an den Gemeinderat zu überweisen.

5. Beschluss

Gemäss Beschlussentwurf der ER Vorlage Nr. 2920 vom 11.Februar 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Der Präsident



Gert Ruder