

Anhang zum Protokoll Nr. 379 vom 24. November 2008

**Geschäft Nr. 2569 Interpellation von Stephan Ackermann betr.
„Hochhauskonzept“.**

Ausführungen von Dieter Härdi zum Hochhauskonzept:

Das vorliegende Hochhauskonzept wurde durch das Architekturbüro Nissen-Wentzlaff bearbeitet. Einleitend stellt sich die Frage, was ist überhaupt ein Hochhaus? Nach europäischem Verständnis ein Haus über 22m Höhe oder mehr als 7 Stockwerke.

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung hat der Gemeinderat Pratteln beschlossen, ein generelles Konzept für die Anordnung von Hochhäusern in Auftrag zu geben. Mit diesem Konzept soll es zukünftig möglich sein, die Anordnung von hohen Gebäuden nach städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kriterien zu beurteilen.

Das Hochhauskonzept untersucht die stadträumliche und verträgliche Anordnung von hohen Gebäuden unter Einbezug von Topografie, Landschaftsbild, Orientierung sowie Siedlungs- und Parzellenstruktur. Es ist Instrument für die Gemeinde zur Beurteilung von möglichen Standorten für Hochhäuser und die Ausscheidung von Möglichkeitsgebieten unter den Prämissen Nutzung vorhandener Infrastruktur, Schutz des Landschaftsbildes, Klärung der Siedlungsstruktur, Aufwertung von Quartieren, Attraktivem Wohn- und Arbeitsraum.

Perimeter Hochhaus: Der Betrachtungsperimeter-Pratteln untersucht das Siedlungsgebiet von Pratteln südlich der Autobahn. Der Untersuchungsperimeter Pratteln-Mitte konzentriert sich im Wesentlichen auf das zentrale Gebiet um den Bahnhof.

Es erfolgte eine Analyse der Struktur der örtlichen Gegebenheiten von Topografie, Ortsstruktur, Siedlungsraum, Entwicklungsgebieten, Wahrnehmungsachsen, Dichte des öffentlichen Verkehrs, Verkehrsachsen und der bestehenden hohen Gebäude in Pratteln.

Bei den Eignungsgebieten werden 4 Bereiche unterschieden:

1. Schutzzone: historischer Ortskern und umliegende kleinkörnige Stadtstruktur
2. Möglichkeitsgebiete: Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete sowie Zentraler Bereich um den Bahnhof mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
3. Eventualräume, in denen Hochhäuser zwar möglich sind, jedoch stadträumlich keine Priorität besitzen
4. Aktionsräume aufgrund der Umzonung Teilzonenplan Pratteln-Mitte sowie dem Entwicklungsgebiet Salina-Raurica und der zentralen Lage mit hoher Gunst der öffentlichen Verkehrsmittel in erster Priorität.

Streuung = weit auseinander stehende Hochhäuser wirken als Solitärbauten. Cluster Nord-Süd/Cluster Ost West = trauben- oder haufenförmige Ansammlung

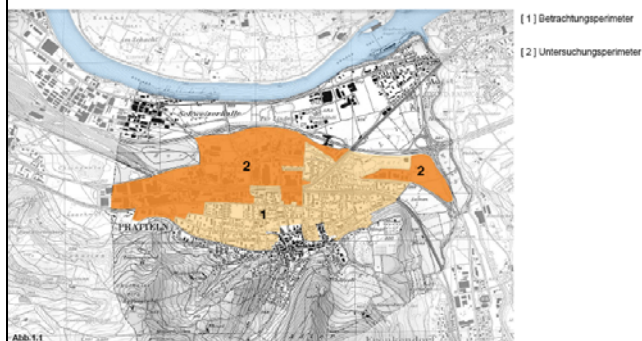
Maximale Gebäudehöhe: Wahrnehmung von Nord-Süd Achse her also von Rheinebene aus. Kriterien waren: Topografischer Geländeverlauf, Wahrnehmung, bestehende Gebäude und städtebauliche Identität. Je näher ein Hochhaus an die Geländekante rutscht, desto mehr wird eine Wirkung in der Silhouette der Ortschaft wahrgenommen.

Schnittsituationen zeigen die Gebäudehöhen 60, 80 und 100 m. 100 m hohe Gebäude sprengen den Massstab und dominieren das ganze Tal, 60 bis 80 m hohe Gebäude sind verträglich, wobei 80 m nur vereinzelt Akzente setzen sollen.

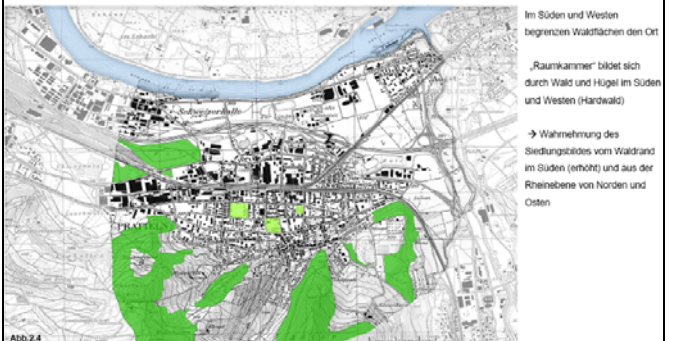
Schlussfolgerung: Die Gebiete Aegelmatt und Gerenacker können um ein weiteres klar begrenztes Gebiet im Bereich des Bahnhofes ergänzt werden. Die Stellung der Hochhäuser soll den Bezug zum Bahntrasse aufnehmen; eine wahrnehmbare Clusterbildung ist anzustreben. Aus Gründen des Lärmschutzes und der Besonnung ist der Perimeter südlich enger gefasst als nördlich. Hochhäuser ausserhalb des Perimeters sind auszuschliessen.

Ergänzung des Gemeinderates: Erweiterung mit klarer parzellenscharfer Abgrenzung der Hochhauszone bis zur Hohenrainstrasse. Chance insbesondere aufgrund der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete weitere Hochhausbauten an geeigneten und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen später zu erlauben. Selbstverständlich ist immer objektweise zu prüfen. Es gilt, auch die zukünftige Verkehrsachse vom Dorf Richtung Salina-Raurica wahrzunehmen.

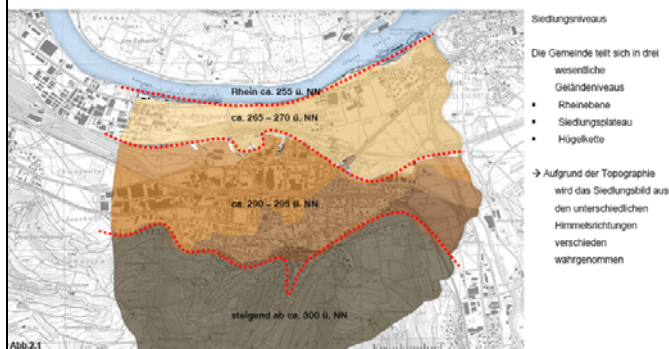
01 Grundlagen und Ziele | Studienperimeter



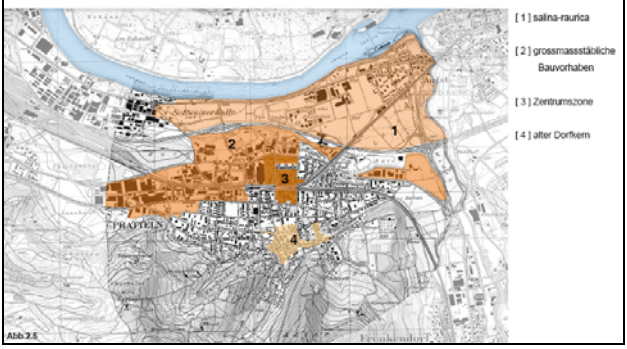
02 Analyse | Siedlungsraum



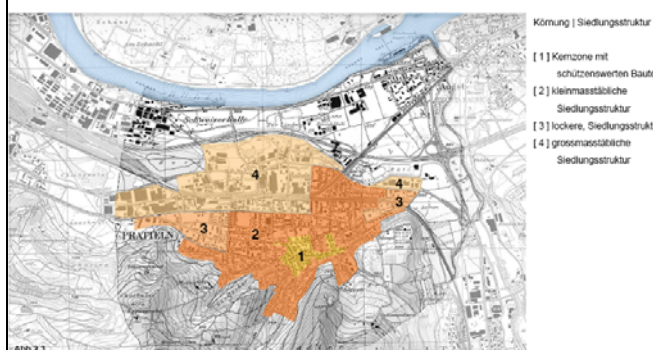
02 Analyse | Topographie



02 Analyse | Siedlungsschwerpunkte und Entwicklungsgebiete



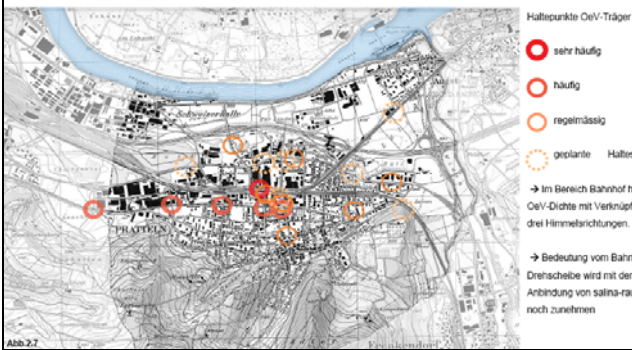
02 Analyse | Ortsstruktur



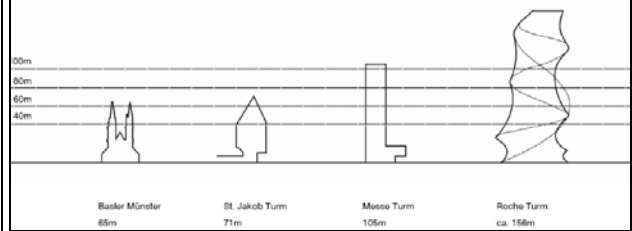
02 Analyse | Wahrnehmungsachsen



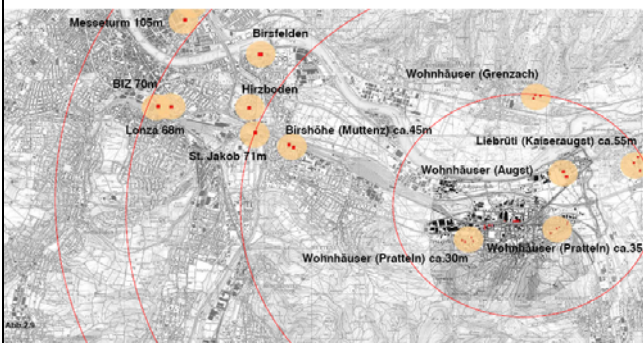
02 Analyse | OeV-Dichte



02 Analyse | Höhenvergleich



02 Analyse | hohe Gebäude im Umfeld



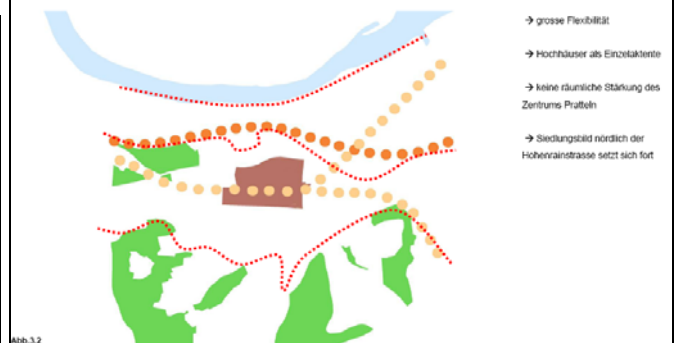
03 Lösungsmöglichkeiten | Eignungsgebiete



02 Analyse | hohe, markante Gebäude (Pratteln)



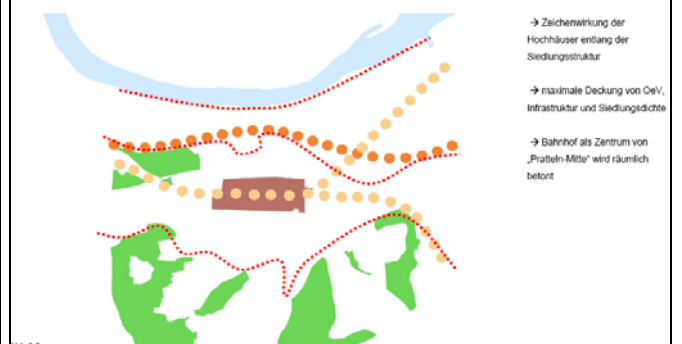
03 Lösungsmöglichkeiten | Streuung



02 Analyse | hohe Gebäude



03 Lösungsmöglichkeiten | Cluster „Ost-West“



03 Lösungsmöglichkeiten | Cluster „Nord-Süd“



Abb. 3.4

- wenig Wahrscheinlichkeit für weiteren Ausbau, da Infrastruktur nicht gegeben
- räumliche Zeichenentwicklung entgegen der gewachsenen Ortsstruktur
- Bereich quer zum Tal weniger beeinträchtigt
- wenig räumliche Stärkung eines Zentrums von Plätzen

04 Bewertung | Gebäudehöhe 80m

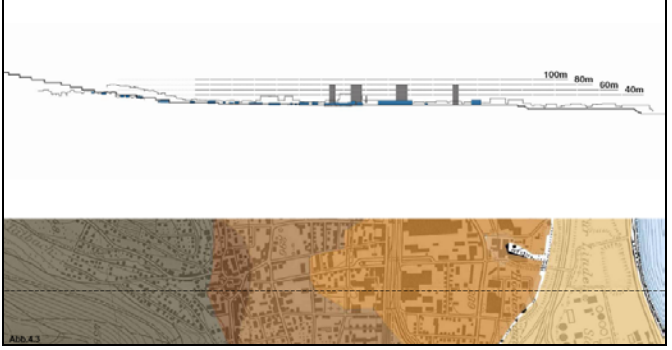


Abb. 4.3

04 Bewertung | Empfehlung Cluster „Ost-West“

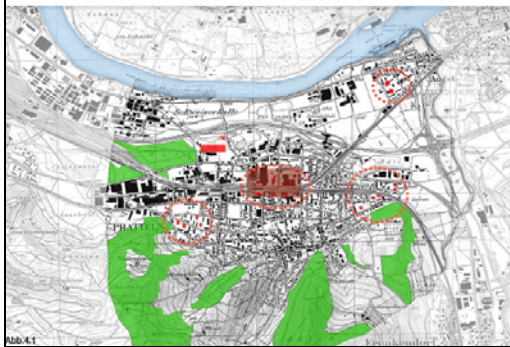


Abb. 4.1

Hochhausperimeter für eine stadträumliche Identität

04 Bewertung | Gebäudehöhe 60m

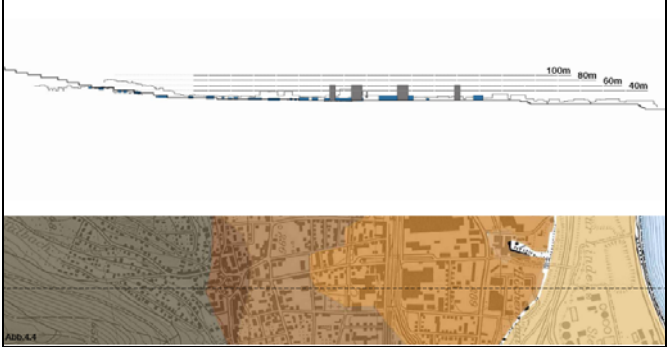


Abb. 4.4

04 Bewertung | Gebäudehöhe 100m

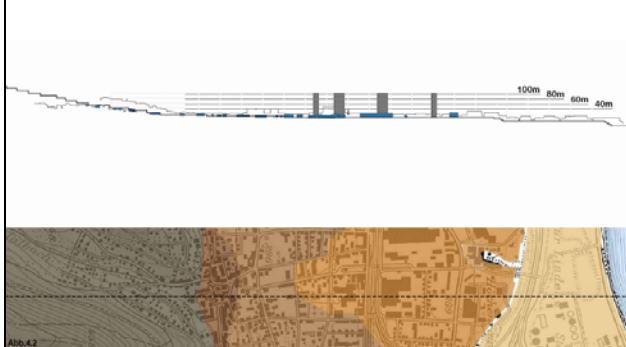
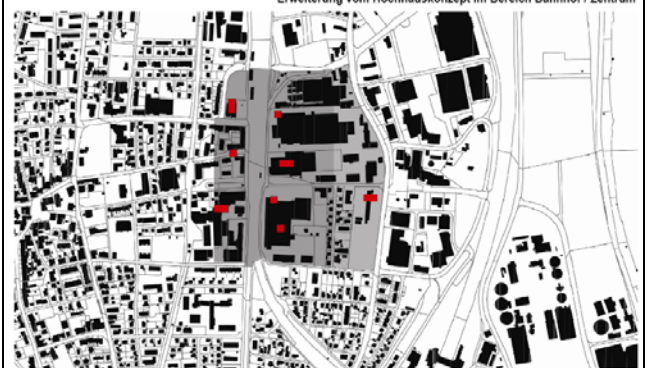


Abb. 4.2

Ergänzung durch Gemeinderat

Erweiterung vom Hochhauskonzept im Bereich Bahnhof / Zentrum



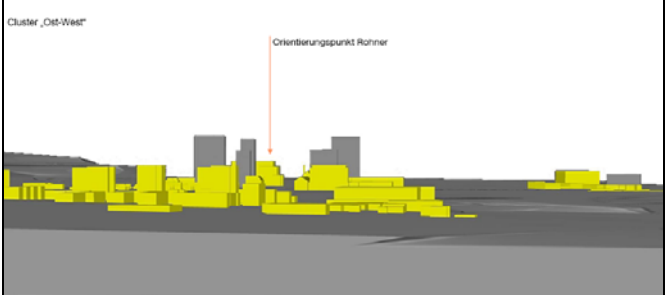
04 Bewertung | Blick von Osten (Hochhausvolumen)



Cluster „Ost-West“

Orientierungspunkt Rohrer

04 Bewertung | Blick von Osten (Hochhausvolumen)



Cluster „Ost-West“

Orientierungspunkt Rohrer

Weitere Bemerkungen zum Hochhaus-Konzept und zu geplanten Hochhäusern

Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Boden ist ein nicht vermehrbarer Produktionsfaktor. Weiter müssen landschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden. Verdichtete Bauweisen und Nutzungen sind an gut angebundenen Zentrumsanlagen mit optimalem Anschluss an öffentlichen Verkehr zu fördern bzw. zuzulassen.

Der Bahnhofbereich weist innert 18 Stundenrund 600 Verkehrsbewegungen des öffentlichen Verkehrs auf. Der Quartierplan Häring-Coop Areale mit Hochhausstandort ist in Bezug auf den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel optimal in der Nähe des Bahnhofs. Eine Beurteilung muss jeweils objektweise sehr sorgfältig nicht nur durch den Gemeinderat sondern zusammen mit Amt für Raumplanung und Heimat- Denkmalschutzkommission sowie der Arealbaukommission geschehen. Beim Muster-Quartierplan Häring-Coop ist dies so geschehen: Der Prozess mit Einbezug von zahlreichen Fachgremien mit sehr gründlicher Beurteilung erfolgte, bevor die Planung dem politischen Prozess übergeben wurde.

Schlussbemerkung: Hochhäuser können richtig angeordnet und sorgfältig beurteilt in der Gemeinde Pratteln eine prägnante Skyline und Identität schaffen. Ganz wichtig ist, dass Hochhausprojekte im Zentrum auch im Fussgängerbereich halböffentliche Zonen bilden, mit Ansiedlung von Läden, Bistros usw. damit städtebaulich lebendige Bereiche entstehen.