

## **Antrag ER Quartierplanung Zentrale**

---

### **1. Ausgangslage**

Seit Anfang 2016 ist die Logis Suisse AG Eigentümerin des Areals der ehemaligen Coop Verteilzentrale direkt neben dem Bahnhof Pratteln. Die Parzellen liegen in der Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum".

Die Logis Suisse und ein Zusammenschluss weiterer bauwilliger Basler Wohnbaugenossenschaften haben von 2017 - 2018 ein qualifiziertes städtebauliches Verfahren durchgeführt. Zehn Planungsteams hatten die Möglichkeit, am Studienauftrag teilzunehmen. Nebst dem Fachgremium haben Vertreter der Gemeinde beim Studienauftrag mitgewirkt. Auf Basis des Siegerprojektes von Bachelard Wagner Architekten mit der Raderschall Partner AG Landschaftsarchitekten ist ein Richtprojekt erarbeitet worden, welches dem Planungsbericht beigelegt ist. Aufgrund dieses Richtprojekts wurde die Quartierplanung "Zentrale Pratteln" erarbeitet.

### **2. Erwägungen**

Die Überlegungen zur Erarbeitung der Quartierplanung Zentrale sind im Planungsbericht aufgeführt. Die wichtigsten Punkte sind:

#### **2.1. Grundlagen**

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Quartierplan, Situation und Schnitte (QP)
- Quartierplanreglement (QR)
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht 1 und 2
- Vorprüfungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätsgutachten
- Störfallgutachten
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

## 2.2. Grunddaten Projekt

### Lage / Grundstück

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 699, 823, 1465, 1929 sowie 1930 und weist eine Gesamtfläche von rund 42'600 m<sup>2</sup> auf. Das Quartierplanareal befindet sich ca. 250 m östlich des Bahnhofes SBB.

### Projektumfang / Nutzungen

Gemäss Quartierplanreglement ist eine maximale Bruttogeschossfläche von insgesamt 78'400 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 1.84. Die Wohnnutzung beträgt dabei maximal 80%. Falls die Schule realisiert wird, beträgt der Wohnanteil ca. 70%. Die Fläche an Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomie darf 40% der BGF nicht überschreiten. Es wird ein Quartierladen für den täglichen Bedarf bis zu einer maximalen Nettoladenfläche von 400 m<sup>2</sup> ermöglicht (§ 4 QR).

Es sind insgesamt rund 480 Wohnungen (mit Schulneubau) geplant. Sollte die Schule nicht auf dem Areal gebaut werden, würden stattdessen zusätzliche 90 Wohnungen entstehen.

### Erschliessung / Verkehr

Die Haupterschliessung des Quartiers erfolgt über den Gallenweg. Die Baubereiche B, D und E werden über die Münchackerstrasse erschlossen (§ 15 QR). Im Rahmen eines allfälligen Schulprojektes soll die Münchackerstrasse weiter verkehrsberuhigt werden.

Die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze beträgt insgesamt 700 (Wohnung & Gewerbe). Um die zusätzliche Verkehrsbelastung zu eruieren, wurde durch die Rudolf & Partner AG ein Verkehrsgutachten erstellt. Das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen liegt im vom übergeordneten Verkehrsgutachten "Entwicklungen Bahnhof Nord" von 2017 durch Glaser Saxer Keller prognostizierten Rahmen und kann somit bewältigt werden.

#### 1. Gewerbe und Dienstleistung sowie Verkauf

Die notwendigen Parkplätze sind gemäss Anhang des RBV im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

#### 2. Wohnungen

Bislang mussten pro Wohnung 1.3 Parkplätze (PP) erstellt werden (1 Stamm-PP und 0.3 Besucher-PP pro Wohnung). Seit Januar 2019 kann neu mittels eines Mobilitätsgutachtens die Mindestanzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge reduziert werden. Da es sich um eine neue Bestimmung handelt, sind noch keine Erfahrungswerte in der Umsetzung vorhanden. Beispiele aus anderen Kantonen zeigen jedoch, dass Reduktionen an geeigneten Standorten funktionieren können. Die Berechnung des Parkplatzbedarfes erfolgt auf Grundlage von § 70 RBV. Dabei gelten folgende Rahmenbedingungen bzw. Kriterien:

- Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden (0.3 PP/Wohnung)
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein
- Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen
- Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen

Durch das Ingenieurbüro Pestalozzi & Stäheli wurde ein Mobilitätsgutachten erarbeitet, welche diese Aspekte untersuchte. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den nahen Bahnhof und die Tramendstation als sehr gut zu bewerten. Mit einer allfälligen Verlängerung der Tramlinie verbessert sich der Anschluss sogar noch. Die angestrebte Zielgruppe der Genossenschaften sowie die geplanten lokalen Infrastrukturen

(Schule, Quartierladen, Spielplätze) bieten zudem eine sehr gute Voraussetzung für eine Reduktion der Stammparkplätze. Es wird vorgeschlagen, einen Ober- und Unterwert der Stamm-PP pro Wohnung festzulegen. Dies ermöglicht es den beteiligten Genossenschaften, eine gewisse Flexibilität bei der Projektierung zu wahren. Um das verminderte Parkplatz-Angebot erfolgreich zu implementieren, müssen Massnahmen getroffen werden, welche das Mobilitätsangebot vor Ort ergänzen (§ 16 QR).

Damit verhindert werden kann, dass Bewohner regelmässig über längere Zeit ihr Auto auf einen Besucher-PP abstellen, anstatt einen Parkplatz für die Bewohner zu mieten, müssen die Besucher-PP bewirtschaftet werden. Alle an der Quartierplan-Bebauung beteiligten Grundeigentümer reichen zusammen alle zwei Jahre ein Controlling-Bericht zur Sicherstellung des Mobilitätsmanagement ein. Bei Nichteinhalten der Zielvorgaben sind Massnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots zu treffen.

Aufgrund der Parkplatzreduktion wird der induzierte Verkehr im Vergleich zu den Annahmen im Verkehrsgutachten abnehmen. Dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr folgend, soll in den mit dem ÖV sehr gut erschlossenen Gebieten ein möglichst hohes Modalsplit erreicht werden. Dadurch wird das bereits belastete Strassennetz nicht noch stärker belastet.

#### Störfall

Die Bahnlinie durch Pratteln ist eine wichtige Transportlinie für Gefahrentransporte. Beidseits der Bahnlinie ist deshalb ein 100 m breiter Konsultationsbereich Störfall eingetragen. Dies bedeutet, dass die Störfallrisiken bei Projekten, welche ein nutzungsplanerisches Verfahren erfordern, zu berücksichtigen sind. Zwecks Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge wurde durch die Firma EBP ein Störfallgutachten ausgearbeitet, welches auch die Überbauung Bredella und eine Entwicklung des Rohner Areals beinhaltet. Das Störfallgutachten zeigt auf, dass die Risiken nach Umsetzung der geplanten Nutzungen im Raum Bahnhof Pratteln im oberen Übergangsbereich verlaufen. Aus diesem Grund sind risikomindernde Massnahmen an den bestehenden bzw. geplanten Bauten erforderlich (§ 20 QR).

Aufgrund dieser Grundlagen wurde geprüft, ob das öffentliche Interesse an der Nutzung am vorgesehenen Ort die Risiken überwiegt. Diese Interessensabwägung wurde durch das Bundesamt für Verkehr geprüft und für Plausibel erklärt. Die Vorteile der Quartierplanung im Sinne einer gewünschten, verdichteten Entwicklung gut erschlossener Zentrumszonen überwiegen die Nachteile in Form der Erhöhung der Störfallrisiken.

#### Lärmschutz

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 19 QR). Im Rahmen des Baugesuches sind die Nachweise für die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung zu erbringen. Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden sind, wo notwendig, zu treffen.

#### Energie

Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen. Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen. Bauten sind nach den geltenden Anforderungen für Minergie zu realisieren (§ 11 QR).

#### Grün- und Freiraum

Die Quartierplanung bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung mit Förderung der Biodiversität und

ökologischem Austausch. Im Rahmen des Richtprojektes wurde ein Umgebungsplan erarbeitet, welcher als Grundlage für die Umsetzung von § 13 und § 14 QR dient.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Umsetzung der im QR vorgegebenen Punkte aufzuzeigen (§ 13 Abs. 1 QR). Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimisch und standortgerechte Arten zu verwenden. Im Teilgebiet I sind mindestens 70 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Im Teilgebiet II deren fünf.

Rund 15% des Teilgebiets I und und mindestens  $\frac{1}{3}$  der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen des Teilgebiets II sind versickerbar zu gestalten. Um eine sinnvolle Bepflanzung mit Bäumen zu gewährleisten, dürfen mind. 2'400 m<sup>2</sup> des Innenhofes und ein 12 m breiter Streifen zur nördlichen Quartierplangrenze sowie die vier Baumhaine nicht unterbaut werden.

Es sind mind. 20% der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen (§ 13 Abs. 9 QR). Dies entspricht rund 8'500 m<sup>2</sup>.

#### Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept der Gemeinde vorzulegen (§ 18 QR). Entlang des Gallenweges ist an einem passenden Ort eine öffentliche Wertstoff-Sammelstelle unterflur zu errichten. Diese muss mit der geplanten Tramverlängerung koordiniert werden.

#### Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Aufgrund der mehr als 500 möglichen Parkplätze unterliegt das Vorhaben der UVP Pflicht. Die detaillierten Erkenntnisse und die Gesamtbewertung sind dem UVB zu entnehmen. Der UVB wird zurzeit vom Kanton geprüft. Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gelten als integrierender Bestandteil und sind mit der Planung öffentlich aufzulegen.

#### Bebauungskonzept / Raumplanerische Würdigung

Die erhöhten Anforderungen an die Quartierplanung werden durch den vorgängig durchgeführten Studienauftrag erfüllt. Das Bebauungskonzept lehnt sich an die Grossmassstäblichkeit der industriellen Vergangenheit an. Ein neugeschossiger, gewichtiger Baukörper markiert den Hauptzugang zum neuen Quartier vom Bahnhof her und etabliert einen wirkungsvollen städtischen Platz. Die klare städtebauliche Disposition ergibt gut lesbare Freiraumstrukturen. An den Ecken bilden Baumhaine attraktive Eintrittsportale in das Areal. Der Innenhof ist zu einem grossen Teil nicht unterkellert und bietet genügend Platz für eine attraktive Begrünung. Gegen Norden bildet das kleinstrukturierte Gartenland einen weichen Übergang zu den Einfamilienhäusern. Ein besonderer Teil bildet die Stadtterrasse mit der für das Quartier nutzbaren Orangerie (ehemalige Shedhalle).

Das Zuckersilo im Osten und das Hauptgebäude im Westen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Diese beiden Gebäude sollen längerfristig erhalten bleiben (§ 7 QR). Ebenfalls erhalten bleibt der bestehende Gewerberiegel zur Bahnlinie. Damit soll der ursprüngliche Charakter dieses alten Quartiers erhalten bleiben.

### **2.3. Schule**

Die Gemeinde Pratteln hat im Rahmen der Schulraumbedarfsplanung im Zusammenhang mit den Quartierplanungen nördlich der Geleise und der Situation der bestehenden Schulanlage Münchacker sowie der absehbaren Entwicklung des Rohner Areals, den

Bedarf nach zusätzlichem Schulraum aufgrund der Entwicklung der Bevölkerungszahlen definiert. Aufgrund dessen wird beim Standort Zentrale ein Schulhaus Neubau mit 16 Klassen, einer Doppelturnhalle sowie aller erforderlichen Nebenräume projektiert. Eine Machbarkeitsstudie unter Einbezug des bestehenden Schulgeländes Münchacker wurde durchgeführt und der Standort der Neubauten Schulhaus und Doppelturnhalle auf dem Areal Zentrale als sinnvoll und zielführend definiert. Im nächsten Prozessschritt soll in einem, von der Quartierplanung Zentrale definierten Rahmen (§ 9 QR), ein zweistufiger Architektur-Wettbewerb zur Planung gestartet werden. Die entsprechenden Gesamtkosten sind in der Investitionsplanung der Gemeinde aufgeführt. Der zeitliche Rahmen zur Umsetzung der Planung und Neubau ist mit der Quartierplanung abgestimmt. Die Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenvoranschlag und der Genehmigung des Kredits durch den Einwohnerrat ist bis Anfang 2024 vorgesehen. Anschliessend erfolgt eine Volksabstimmung, um den Baukredit zu bewilligen. Fertigstellung und Bezug des neuen Schulhauses ist bis im Jahr 2027 vorgesehen.

## **2.4. Verfahren**

### Studienauftrag / Richtprojekt

Zur Ausarbeitung einer städtebaulichen Grundlage wurde ein anonymes Studienauftrag mit zehn interdisziplinären Teams durchgeführt. Das Projekt des Teams Bachelard Wagner Architekten und Raderschall Partner AG Landschaftsarchitekten wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das weiterentwickelte Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die Quartierplanung. Es wurde eine Variante mit und eine ohne Schulhaus ausgearbeitet. Das Richtprojekt hat gemäss § 1 QR wegleitenden Charakter.

### Öffentliche Mitwirkung

Die Quartierplanung Zentrale wurde am 4. Juni 2019 zusammen mit der Arealentwicklung Bredella der Bevölkerung an einer öffentlichen Info-Veranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung konnte vom Montag, 3. Juni bis Freitag 28. Juni 2019 die Unterlagen einsehen und Eingaben an den Gemeinderat richten. Es wurden drei Eingaben eingereicht. Die Behandlung der Eingaben ist im Mitwirkungsbericht 1 vom 20. Dezember 2019 zusammen gefasst.

Aufgrund der Eingaben und einer Vorabklärung beim Kanton wurde die Quartierplanung angepasst und eine zweite öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung durchgeführt. Vom Freitag, 31. Januar bis Dienstag 3. März 2020 wurden die Unterlagen öffentlich aufgelegt. Es wurden drei Eingaben eingereicht, welche im Mitwirkungsbericht 2 vom 14. Juli 2020 behandelt werden.

### Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung zur Vorabklärung eingereicht. Mit dem Bericht vom 31. Juli 2019 wurden diverse noch zu bearbeitende Punkte aufgezeigt. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurde die Quartierplanung überarbeitet.

Vom Januar bis April 2020 wurde die überarbeitete Planung einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Die Stellungnahme des Kantons sind dem Vorprüfungsbericht vom 8. April 2020 zu entnehmen.

### Weiteres Vorgehen

Der Einwohnerrat beschliesst die grundeigentümergebundenen Instrumente Quartierplan und Quartierplanreglement. Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Aufla-

gefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

### 3. Beschluss

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

Für den Gemeinderat

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwalter



Beat Thommen

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte)

- Quartierplan (Verkleinerung DIN A3)
- Quartierplanreglement

Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post)

- Quartierplan (Originalgrösse)

Folgende Beilagen sind auf der Abt. BVU einsehbar

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht 1 und 2
- Vorprüfungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätsgutachten
- Störfallgutachten
- Umweltverträglichkeitsbericht