



EINWOHNERRAT

Bau- und Planungskommission

Pratteln, 26. Oktober 2025

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft Nr. 3451 Quartierplanung Gleis Süd

1 Auftrag

Mit Beschluss des Einwohnerratsbüros vom 24. Juni 2024 wurde das Geschäft Nr. 3451 Quartierplanung Gleis Süd direkt an die Bau- und Planungskommission zur Beratung überwiesen.

2 Kommissionszusammensetzung

Die Bau- und Planungskommission setzte sich aus nachfolgenden Mitgliedern zusammen:

Simon Käch	SP (Präsident)
Didier Pfirter	FDP (Vize-Präsident)
Bernhard Zwahlen	UP
Emil Job	UP (bis 12. Mai 2025)
Fredi Wiesner	SVP
Martin Stohler	SVP
Mauro Pavan	SP
Nicola Steiner	UP (ab 12. Mai 2025)

3 Ausgangslage (Auszug aus der Vorlage 3451)

Auf dem ehemaligen Fabrikareal der Rohner AG wurden über 100 Jahre chemische Produkte hergestellt. Seit 2018 ist die HIAG Eigentümerin des Areals. Im 2019 meldete die Rohner AG unerwartet Insolvenz an. Seit 2020 sind sämtliche Betriebseinrichtungen bzw. chemischen Produktionsanlagen dekontaminiert und gereinigt und die Abfälle sortiert und fachgerecht entsorgt worden. Parallel dazu wurde die Planung für die Weiterentwicklung der Parzelle Nr. 1025 sowie altlastenrechtliche Untersuchungen in Absprache mit dem AUE BL gestartet.

Mit der Quartierplanung «GLEIS SÜD» der HIAG AG entsteht ein urbanes Quartier zwischen Bahnhof und Tramachse. Hierzu wurde ein ausführliches Richtprojekt erarbeitet. Zudem wurden in diversen Fachberichten unterschiedliche Themen untersucht. Die Ergebnisse flossen entsprechend in die vorliegenden Quartierplanvorschriften ein.

Auf dem bisherigen Industrieareal soll ein durchmischtes Quartier mit einer grossen Vielfalt an Wohnkonzepten sowie ein Arbeitsstandort für dienstleistende, forschende

oder produzierende Unternehmen entstehen. Die Bruttogeschossfläche wird auf maximal 54'000 m² festgelegt und auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Mindestens 20% sind davon gewerblichen Zwecken vorbehalten. Der Wohnungsmix gemäss Richtprojekt richtet sich mit seinen diversen Angeboten von Wohnungsgrössen und -typen an unterschiedliche Zielgruppen. Im Hohen Haus (Baubereich 4) sind Eigentumswohnungen vorgesehen, sofern dies altlastenrechtlich umsetzbar ist.

Die Struktur der Überbauung trägt insbesondere der starken Lärmbelastung und dem Störfallkorridor entlang der Bahn Rechnung. Die Bauten entlang der Güterstrasse sind dementsprechend primär für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Das Areal wird aufgrund seiner Grösse voraussichtlich in mehreren Etappen realisiert. Bei einer etappenweisen Realisierung sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen so auszulegen, dass sie dem Bedarf der jeweiligen Etappe entsprechen. Die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung muss dabei jeweils gewährleistet bleiben.

Für Details wird auf die Vorlage sowie die dazugehörenden Unterlagen verwiesen.

4 Kommissionsberatung

4.1 Organisatorisches

Die Kommission hat das Geschäft an 11 Sitzungen (31. Oktober 2024, 25. März 2025, 2. April 2025, 14. April 2025, 15. Mai 2025, 20. Mai 2025, 12. Juni 2025, 25. Juni 2025, 13. August 2025, 9. September 2025 und 15. Oktober 2025) beraten. Als Fachvertreter der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt sowie als Protokollführer war Martin Classen an den Sitzungen anwesend. Der Gemeinderat Philipp Schoch stand der Kommission für Fragen zur Verfügung. An der Sitzung vom 2. April 2025 war die Grundeigentümerschaft anwesend und stellte die Planung vor.

4.2 Detailberatung

Die von den Kommissionsmitgliedern zur Vorlage gestellten Fragen konnten durch den Gemeinderat und die Verwaltung beantwortet werden. Nachfolgende Themen und Punkte wurden in der Bau- und Planungskommission intensiv diskutiert.

4.2.1 Grundsätzliches zu den Bestimmungen

Die Kommission stellte fest, dass sich die Bestimmungen im Quartierplanreglement zu einzelnen Themen von den Bestimmungen im Reglement der Quartierplanung Bredella-West zu denselben Themen teilweise stark unterscheiden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde nicht darauf achtet, bei allen Quartierplanungen soweit möglich dieselben Bestimmungen bzw. Formulierungen zu verwenden. Dies dürfte auch die Anwendung der einzelnen Reglemente im Bewilligungsverfahren vereinfachen. **Es ist daher künftig darauf zu achten, bei sämtlichen Quartierplanungen soweit möglich dieselben Bestimmungen bzw. Formulierungen im Reglement zu verwenden.**

4.2.2 Arealerschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr soll gemäss Quartierplan über die Güter- und Gempenstrasse erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass

rund 1'300 Fahrten pro Tag durch die neue Überbauung generiert werden. In der Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) sind es 180 Fahrten. Rund 80% dieser Fahrten sollen über den Bahnhofplatz führen. Dies hat eine Zunahme der täglichen Fahrten auf dem Platz von 50% zur Folge, in der Abendspitzenstunde ist es eine Verdoppelung. Gemäss Fachgutachten könne die Verkehrsbelastung durch diese Zunahme als moderat eingeschätzt werden. Der Zusatzverkehr aus dem Quartierplanareal auf dem Bahnhofplatz könne in einer Begegnungszone mit der entsprechenden Gestaltung gut aufgenommen werden. Es bestehe allerdings ein Aufwertungspotential. Das Problem hinsichtlich fehlender Qualität liege in der Organisation des Strassenraums und nicht in der Verkehrsbelastung. Eine Optimierung soll im Zusammenhang mit den laufenden und künftigen Infrastrukturprojekten erfolgen.

Mit einem Fachgutachten wurde die Erschliessung über die Basler- und Gempenstrasse, die Güterstrasse von Westen und den Kästeliweg geprüft und als nicht zweckmässig bzw. umsetzbar eingestuft. Vertieft untersucht wurde auch eine direkte Zufahrt zur Einstellhalle von der Salinenstrasse her. Eine zweispurige Zu- und Wegfahrt sei mit minimaler Beeinträchtigung der Nachbarparzelle technisch umsetzbar. Diese Lösung sei allerdings nur mit einem Rechtsabbieger möglich. Es würde zudem Land der Nachbarparzelle beansprucht, was Risiken für die Realisierbarkeit berge und allenfalls eine langwierige Enteignung erfordere. Erste Gespräche mit der benachbarten Grundeigentümerschaft hätten gezeigt, dass hohe Bedingungen an eine Landabtretung geknüpft werden.

Eine einspurige Variante sei voraussichtlich ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen möglich. Dennoch habe auch diese Variante Auswirkungen auf die künftige bauliche Entwicklung im betroffenen Umfeld. In jedem Fall sind bei einer Erschliessung von der Salinenstrasse her das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), der Umgang mit der bestehenden Hecke, der Lärmschutz und die Kosten für einen allfälligen Tunnel zu berücksichtigen. Zudem habe es Auswirkungen auf die Etappierung bei der Realisierung der Quartierplanung. Mit einer einspurigen Variante bzw. einer Einfahrt von der Salinenstrasse her könnte allerdings der Mehrverkehr auf dem Bahnhofplatz gegenüber der vorliegenden Erschliessungsvariante schon deutlich reduziert werden.

4.2.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bzw. die Quartierplanung sieht im Westen und Südosten zwei Hochpunkte vor. Es wurden Bedenken geäussert, dass diese eine zu hohe Verschattung des Areals zur Folge haben werden. Daher wurde angeregt, den Baubereich 2 anzupassen, sodass ein gegen Süden abgetreppter Bau entsteht und mehr Abendsonne aufs Areal gelangt. Dem wurde entgegnet, dass das Richtprojekt das Resultat eines Wettbewerbs sei, an dem 8 Teams teilgenommen hätten. Das Projekt weise eine hohe Qualität auf und Faktoren wie die Beschattung seien berücksichtigt worden. Zudem seien für die architektonische Gestaltung der Hochhäuser nochmals Wettbewerbsverfahren vorgesehen, sodass die Qualitätssicherung bis zur Realisierung gewahrt bleibe. **Die Kommission bitte dennoch, eine Abtreppe der Baute im Baubereich 2 im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens nochmals zu prüfen.**

4.2.4 Altlasten

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt und muss saniert werden. Diesbezüglich seien noch einige Unklarheiten vorhanden. Man gehe davon aus, dass die Chemikalien tief in den Untergrund eingedrungen seien. Es habe erste Untersuchungen gegeben, es brauche aber noch genauere Abklärungen. Für den Gemeinderat sei wichtig, dass eine Sanierung stattfindet. Was nicht saniert werden könne, müsse versiegelt werden. Für die Verfügung sei der Kanton zuständig. Die Gemeinde zahle nichts an die Sanierung. Es gebe einen Kostenteiler zwischen der Eigentümerin und dem Kanton. Mit der Quartierplanung entstehe für die Eigentümerschaft Planungssicherheit, sodass auch die Sanierung angegangen werden kann.

4.2.5 Wohnungsmix

In § 6 Quartierplanreglement ist der Wohnungsmix festgelegt. Es wurde das Anliegen geäussert, dass auch bezahlbare Wohnungen und grössere Wohnungen für Familien erstellt werden. Vorgaben diesbezüglich seien nicht vorgesehen. Dementsprechend sei es an der Eigentümerschaft, die Grösse der Wohnungen und den Mietpreis festzulegen. Grundsätzlich würden sich die Wohnungsgrössen und der Preis am Markt orientieren.

4.2.6 Baubereich 5 Kleinbauten am Park

§ 13 Quartierplanreglement beinhaltet die Vorgaben für den Baubereich 5, wobei die Nutzung nicht eindeutig definiert ist. Es wurde als wichtig erachtet, dass der Kindergarten und/oder sonstige gemeinschaftliche Flächen in dem Baubereich angeboten werden. **Die Vorgaben in § 13 Quartierplanreglement sind in dem Sinne zweckmässig anzupassen bzw. zu ergänzen.**

4.2.7 Baubereich 6 Pavillon

Im Baubereich ist die Erstellung eines eingeschossigen Pavillons zulässig. Dieser sei Teil des Parks und reduziere somit dessen Fläche. Eine Mehrheit der Kommission erachtete allerdings eine Reduktion als nicht sinnvoll. **Das Reglement ist daher so anzupassen, dass die Fläche des Gebäudes im Baufeld 6 nicht zur Fläche des Parks dazugerechnet werden darf.**

4.2.8 Dachflächen

Eine Pergola und Schrägdächer dürfen die Höhenkote des Baubereichs 5 um maximal 4 Meter überschreiten. Damit ist die Erstellung einer Baute möglich, die mit einer maximalen Höhe von 22.5 Metern in Erscheinung tritt. Eine Mehrheit der Kommission erachtete diese Höhe insbesondere aufgrund des nördlich davon liegenden Parks und der daraus folgenden Beschattung als zu hoch. **Die zulässige Gebäudehöhe des Baubereichs 5 ist daher auf 303.1 m über Meer zu beschränken.**

4.2.9 Freiraumbereich Erschliessung und Begegnung

Ein Wasserbrunnen und ein Trinkspiel sind gemäss Reglement zu erstellen. Dies wurde aufgrund der Grösse des Areals als zu wenig erachtet. Zudem wurde die Befürchtung geäussert, dass die wasserführenden Anlagen wie beim Bahnhofplatz Süd nach einer Weile wieder verschwinden. **§ 22 Absatz 5 Quartierplanreglement ist daher folgendermassen zu ergänzen: «Es sind mindestens 3 wasserführende**

Anlagen, davon 2 (Trink) Brunnen sowie ein Wasserspiel zu erstellen und zu bewirtschaften.»

4.2.10 Freiraumbereich Werkgasse

Mindestens ein Drittel des Freiraumbereiches Werkgasse muss als partiell bepflanzte Fläche ausgebildet werden. Man störte sich daran, dass mit dieser Formulierung nur ein Teil des Drittels effektiv bepflanzt werden muss. **Das Wort «partiell» in § 23 Absatz 2 Quartierplanreglement ist daher zu streichen.**

4.2.11 Erschliessung über das Tram

Der Zugang von Süden über die Tramgeleise ist nur optional. Dies wurde bemängelt. Die Kommission ist der Ansicht, dass dieser Übergang so schnell wie möglich erstellt werden soll. **Die Formulierung in § 27 Absatz 3 Quartierplanreglement ist folgendermassen anzupassen: «Es ist ein Zugang für den Fuss- und Veloverkehr zur Querung des Tramtrassees (Baslerstrasse) freizuhalten und spätestens bei Erstellung eines Übergangs zu erstellen.»**

4.3 Feststellungen

Grundsätzlich wird die Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Arbeiten sehr begrüsst, zumal dies auch dem räumlichen Entwicklungskonzept, dem der Einwohnerrat einstimmig zugestimmt hat, entspricht. Das Richtprojekt bzw. die Quartierplanung wird dementsprechend auch in weiten Teilen positiv beurteilt. Dennoch sieht die Kommission insbesondere bei der Erschliessung überarbeitungsbedarf. Der Bahnhofplatz Süd weist bereits heute eine unbefriedigende Qualität auf. Eine weitere Verschlechterung soll verhindert werden, weshalb die Kommission der Ansicht ist, dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr nicht primär über den Bahnhofplatz erfolgen soll. Der Gemeinderat soll daher beauftragt werden, die Quartierplanung dahingehend anzupassen, dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr primär direkt von der Salinenstrasse her erfolgt. Dementsprechend ist mindestens eine Zufahrt von der Salinenstrasse her zu erstellen. In diesem Zusammenhang sollen auch die in diesem Bericht genannten Punkte angepasst bzw. ergänzt werden.

5 Antrag an den Einwohnerrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Einwohnerrat einstimmig folgenden Beschluss:

Das Geschäft Nr. 3451 Quartierplanung Gleis Süd wird an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Folgende Punkte sind im Rahmen der Überarbeitung zu berücksichtigen:

- *Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr soll primär direkt von der Salinenstrasse her erfolgen.*
- *§ 13 Quartierplanreglment ist anzupassen, so dass der Kindergarten und/oder sonstige gemeinschaftliche Flächen in dem Baubereich angeboten werden.*
- *Die Fläche des Gebäudes im Baufeld 6 darf nicht zur Fläche des Parks dazugechnet werden.*
- *Die zulässige Gebäudehöhe des Baubereichs 5 ist auf 303.1 m über Meer zu beschränken.*

- § 22 Absatz 5 Quartierplanreglement ist folgendermassen zu ergänzen: «Es sind mindestens 3 wasserführende Anlagen, davon 2 (Trink-) Brunnen sowie ein Wasserspiel zu erstellen und zu bewirtschaften.»
- Das Wort «partiell» in § 23 Absatz 2 Quartierplanreglement ist zu streichen.
- Die Formulierung in § 27 Absatz 3 Quartierplanreglement ist folgendermassen anzupassen: «Es ist ein Zugang für den Fuss- und Veloverkehr zur Querung des Tramtrassees (Baslerstrasse) freizuhalten und spätestens bei Erstellung eines Übergangs zu erstellen.»

Im Namen der Bau- und Planungskommission

Der Präsident



Simon Käch