



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 15.09.2026/ mc

3521 Sondervorlage von CHF 650'000 für die Revision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

1.1 Einführung

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Pratteln stammt aus dem Jahr 1987 und wurde seither zwar punktuell mutiert bzw. revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen. Dies führte leider zu Widersprüchen und Unklarheiten auch in Bezug zum kantonalen Baugesetz, welches 1998 neu erlassen und bereits mehrfach angepasst wurde. Zudem sind die Gemeinden verpflichtet die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen. Grundsätzlich sind die Gemeinden gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet nach Ablauf eines Planungshorizontes (15 Jahre) ihre Raumplanung zu überprüfen. Gestützt auf die politische Gesamtplanung 2025-2028 beabsichtigt der Gemeinderat deshalb die Revision der Zonenvorschriften Siedlung.

1.2 Ziel der Vorlage

Zur Finanzierung der Gesamtrevision Ortsplanung Pratteln wird vorliegend ein Investitionskredit von CHF 650'000 beantragt.

1.3 Wesentliche gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- Natur- und Landschaftsschutzgesetz BL (NLG)
- Kantonaler Richtplan (KRIP)
- Räumliches Entwicklungskonzept Pratteln (REK)
- Kommunalen Richtplan Pratteln (KRP)

1.4 Vorgehenskonzept

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem REK und Richtplan Prozess wurde zusammen mit einem externen Planungsbüro, ecoptima ag, ein Vorgehenskonzept erarbeitet. Die ecoptima ag hat umfassende Erfahrung mit Gesamtrevisionen von Zonenvorschriften in den Kantonen Solothurn und Bern. Das Vorgehenskonzept wurde mit dem Amt für Raumplanung BL und anderen Gemeinden im Kanton, welche bereits Erfahrungen mit einer Ortsplanungsrevision haben, sowie dem REK Team gespiegelt. Daraus wurde durch die ecoptima ag die beiliegende Aufgabenstellung für die Submission erstellt, welche alle notwendigen Planungsschritte wiedergibt.

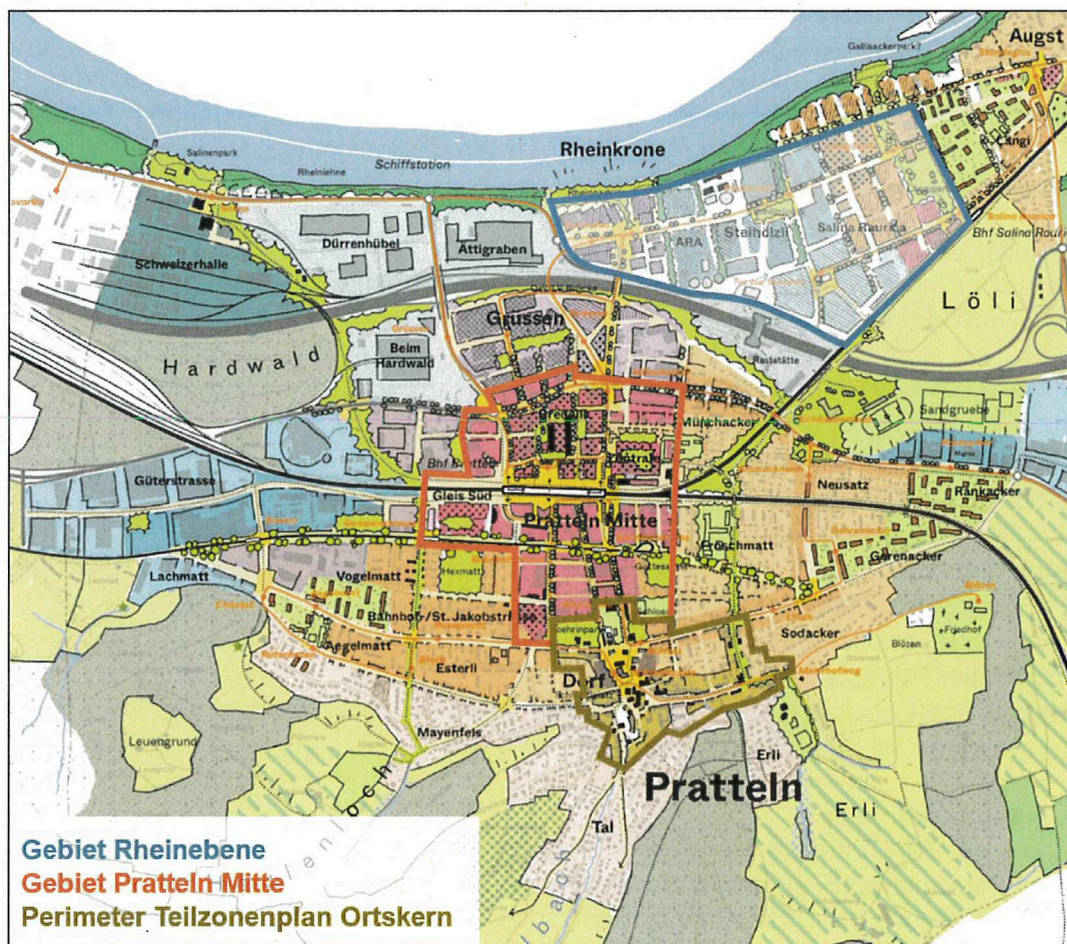
2. Erwägungen

2.1. Allgemeine Erwägungen

Die Gemeinde Pratteln befindet sich in einem stetigen Transformationsprozess, der stark durch die Entwicklung in der Agglomeration Basel, die hohe verkehrliche Erschliessung sowie bedeutende Wohn- und Arbeitsstandorte geprägt ist. Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), das vom Einwohnerrat im August 2024 beschlossen wurde, liegt ein breit abgestütztes Zukunftsbild für eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich ausgewogene Entwicklung der Gemeinde vor. Auf dieser Grundlage wird derzeit der Kommunale Richtplan erarbeitet, der die strategischen Ziele und Handlungsempfehlungen des REK behördenverbindlich festlegt.

Für die Umsetzung dieser strategischen Grundlagen in die grundeigentümergeleitete Nutzungsplanung ist eine umfassende Ortsplanungsrevision notwendig. Die Revision soll eine zeitgemässe, auf die Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtete und gut anwendbare baurechtliche Grundordnung sicherstellen. Dabei ist dem Gleichgewicht zwischen ortsbaulicher Qualität und Nutzungsanreizen Rechnung zu tragen.

Nebst der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen bilden auch übergeordnete Vorgaben und geänderte Rahmenbedingungen Anstoss für die Revision. So wurde das RBG und die RBV und weitere kantonale Vorgaben in verschiedenen Punkten geändert (z.B. IVHB). Mit der Revision können zudem die Bedürfnisse von ISOS und Bauinventar BL sowie die Integration neuer Anforderungen in den Bereichen Klima, Energie, Mobilität oder Freiraum aufeinander abgestimmt werden. Vor diesem Hintergrund besteht übergeordneter Planungsbe-



darf.

2.2. Kommunale Planungsspendenzen

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Kommunalen Richtplan wurden in den vergangenen Jahren wichtige Grundlagen neu erstellt bzw. kurz vor Abschluss. Die Zonenvorschriften sind an diese neuen Erkenntnisse entsprechend anzupassen.

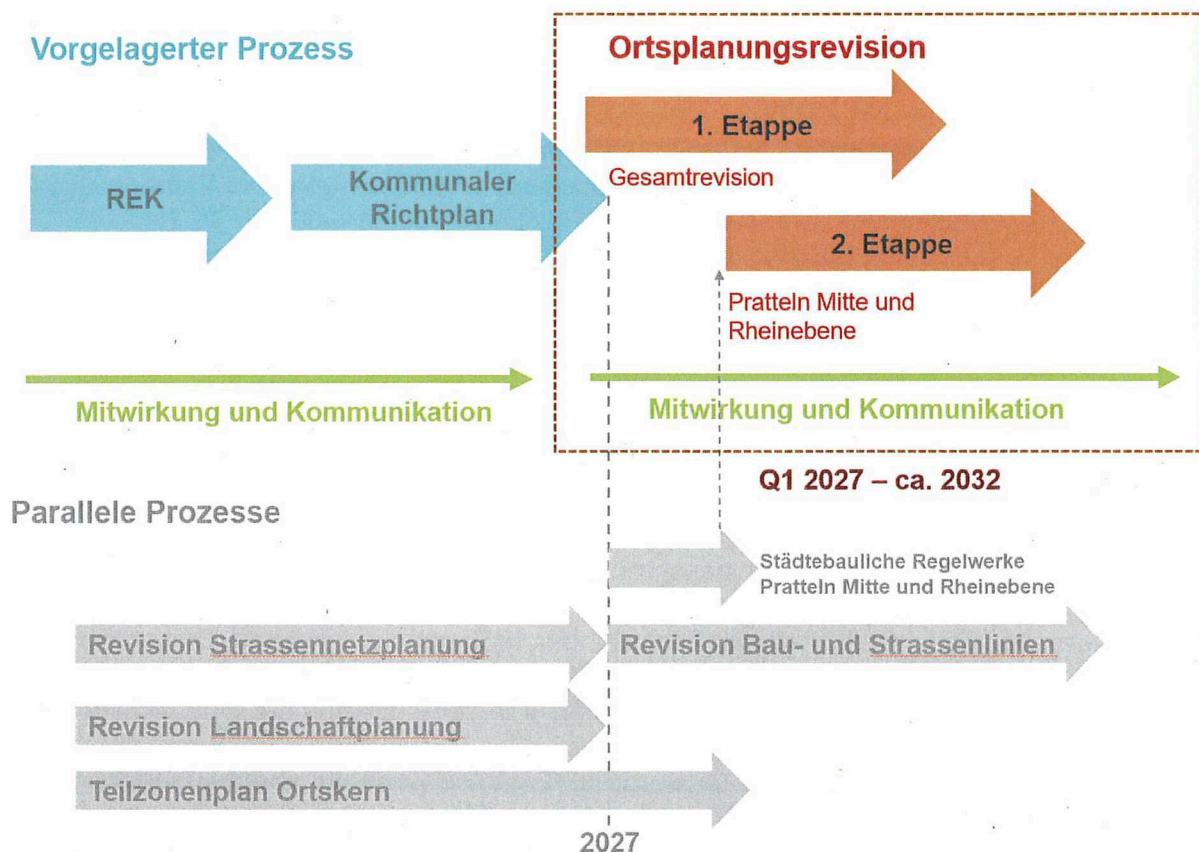
Die heutige Zonenplanung wurde erstmals 1982 vom Gemeinderat zu Handen des Einwohnerrates beschlossen und 1984 durch diesen verabschiedet. 1987 erwuchs die Planung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die ursprüngliche Planung ist somit weit über 40 Jahre alt. Seither wurden diverse punktuelle Mutationen sowie die Teilrevision Pratteln Mitte mit anschliessenden Mutationen 2014 sowie dem Teilzonenplan Salina Raurica durchgeführt. Dadurch ging die kohärente Struktur im Zonenreglement Siedlung leider etwas verloren. So gilt z.T. das neue Zonenreglement für Pratteln Mitte aber für einige Parzellen weiterhin die ursprünglichen Normblätter gemäss Reglement aus dem Jahr 1987, da im Zonenplan Siedlung einige Parzellen noch mit den alten Nutzungszonen belegt sind. Dies führt im Baubewilligungsverfahren zu Unsicherheiten und Verwirrung.

Der Zonenplan aus dem Jahr 1987 wurde damals noch analog verfasst. Bei der Digitalisierung führte dies dazu, dass einige Parzellen teilweise in der Landwirtschaftszone zu liegen kamen und zum Teil nun nicht mehr bzw. nur beschränkt bebaubar sind. Die Abgrenzung zur Landwirtschaftszone ist entsprechend zu überprüfen.

Noch etwas älter ist der Teilzonenplan Zentrum, der 1985 genehmigt wurde. Dieser legt zusätzliche Regeln für die Bebauung und Ausnutzung im Bereich zwischen Bahnhof und alten Dorfkern. Mit einer neuen Teilrevision Pratteln Mitte soll dieser in der 2. Etappe der Ortsplanung integriert werden.

Mit dem Teilzonenplan Salina Raurica wurde eine grosse Zone mit Quartierplanpflicht ausgeschieden. Das führte dazu, dass das Gewerbe in dieser Fläche nur noch Bestandesgarantie nach RBG hat. Aufgrund der abgelehnten Tramverlängerung wurden die weiteren Planungsschritte in Salina Raurica vorläufig sistiert. Das Gebiet Rheinebene wurde im Rahmen des REK Prozesses nochmals genauer überprüft. Um die Planungssicherheit des bestehenden Gewerbes wieder herzustellen, wird das Gebiet Rheinebene nochmals gesondert betrachtet und die Ergebnisse in einer 2. Etappe in der Ortsplanung integriert.

2.3. Vorgehen Ortsplanungsrevision



Die Ortsplanungsrevision erfolgt in zwei inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmte Etappen. Die Etappe 1 beinhaltet eine Gesamtrevision des Zonenreglements und Zonenplans Siedlung unter Berücksichtigung diverser übergeordneter und kommunaler Grundlagen. Dabei werden jedoch die Gebiete Pratteln Mitte und Rheinebene noch ausgenommen. Für diese beiden Gebiete ist zuerst ein städtebauliches Regelwerk zu erarbeiten, um die beabsichtigte Entwicklung der beiden Gebiete zu schärfen und ein auf das REK und den kommunalen Richtplan abgestimmtes Bild zu erhalten. Anschliessend werden die Bestimmungen in einer 2. Etappe in die aktualisierten Zonenvorschriften Siedlung integriert. So dass schlussendlich eine kohärente Bauordnung für Pratteln entsteht. Einzige Ausnahme ist der Teilzonenplan Ortskern, welcher separat bearbeitet wird.

2.4. Leistungsumfang und Submission

Der vollständige Leistungsumfang der Submission ist der beigelegten Ausschreibung zu entnehmen.

Insbesondere sind folgende Punkte auszuarbeiten:

- Konzeption und Umsetzung eines partizipativen Mitwirkungs- und Kommunikationsprozesses, inkl. Unterstützung der Gemeinde in der Kommunikation (insbesondere über mach-mit.pratteln.ch).
- Detailliertes Vorgehenskonzept zum Ablauf, Projektorganisation sowie Umfang der Anpassungen.
- Anpassung von Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung, inkl. Umsetzung des REK und des kommunalen Richtplans, Prüfung und Ausgestaltung der Innenentwicklungs-

und Nachverdichtungspotenziale sowie Anpassungen an geänderte übergeordnete Bestimmungen (z.B. IVHB, ISOS)

- Fachliche Vertiefungen in den Bereichen Siedlung, Freiraum, Klima, Energie, Verkehr (inkl. Kapazitätsbeurteilung, verkehrliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung und Ableitung von Massnahmen) unter Berücksichtigung von Lärmemissionen sowie Natur- und Landschaftsschutz.
- Erarbeitung bzw. Mitwirkung an ergänzenden Instrumenten (z.B. Schwammstadtkonzept, Grundlagen für ein kommunales Abstellplatzreglement, Naturinventar Siedlung, etc.).
- Prozessbegleitung, Koordination mit kantonalen Fachstellen, Auswertung der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung.
- Erstellung des Planungsberichts nach Art. 47 RPV.
- Teilrevision für die Gebiete Pratteln Mitte und Rheinebene unter Einbezug der parallel erarbeiteten städtebaulichen Regelwerke.

Der Kredit von CHF 650'000 ist im Investitionsprogramm abgebildet. Die genaue phasenweise Mittelbindung erfolgt gemäss Projekt- und Terminplanung der Ortsplanungsrevision in den nächsten ca. fünf Jahren. Die langfristigen Effekte einer qualitativ hochstehenden, rechtssicheren und koordinierten Nutzungsplanung (z.B. verbesserte Ausnutzung, zielgerichtete Arealentwicklungen, Mehrwertabschöpfung, Reduktion von Konflikten und Rechtsverfahren) wirken kostendämpfend. Sie erhöhen die Planungs- und Investitionssicherheit für die Gemeinde sowie auch private Grundeigentümer und Investoren.

3. Beschluss

3.1 Die Sondervorlage zur Ortsplanungsrevision mit der Kreditgenehmigung über CHF 650'000 wird genehmigt.

3.2 Der Gemeinderat wird beauftragt den Einwohnerrat jährlich über den Stand des Projekts zu informieren.

Gemeindepräsidentin

Silvia Lerch

Gemeindeverwalter

Beat Thommen

Beilagen

- Entwurf Ausschreibung Ortsplanungsrevision