



Volksabstimmung vom 24. November 2024

Über den Einwohnerratsbeschluss vom 24. Juni 2024 betreffend
Quartierplanung Bredella-Areal West



Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Abstimmungstext und Abstimmungsfrage	5
3. Die Vorlage im Detail	6
4. Die Beratung im Einwohnerrat	18
5. Stellungnahme des Referendumskomitees	19
6. Stellungnahme des Gemeinderates	22

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Direkt beim Bahnhof gelegen bietet das Bredella-Areal die Chance, ein hervorragend erschlossenes aber unternutztes und versiegeltes Industrieareal schrittweise umzunutzen. Das ehemalige Firmenareal der Buss AG und der Rohrbogen AG soll sich in über 20 Jahren zu einem vielseitigen Quartier mit durchmischten Wohn- und Gewerbeangeboten wandeln.

Am 24. Juni 2024 hat der Einwohnerrat Pratteln mit 31 zu 6 Stimmen der Quartierplanung Bredella-Areal West zugestimmt. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde das Referendum ergriffen. Nun stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die Quartierplanung ab.

Die Quartierplanung Bredella-Areal West schafft die Voraussetzung für die Nutzung und Gestaltung des Areals zu einem nachhaltigen und durchgrüntem Quartier.

- Freiflächen: Das heute versiegelte und abgeschlossene Areal wird begrünt und bietet Freiflächen für die Bevölkerung.
- Nutzung: Das heute unternutzte Gewerbegebiet ist morgen ein Quartier mit Wohnungen, Gewerbeflächen und Freizeitangeboten.
- Genügend Platz für das Gewerbe: Das Bredella-Areal bietet zukünftig die gleiche Fläche für Gewerbe an. In Pratteln bestehen ungenutzte Gewerbeflächen für 10'000 Arbeitsplätze.
- Verkehr: Durch die ideale Lage am Bahnhof und an der Autobahn wird das Quartier gut integriert.
- Verbindung: Die neue Infrastruktur am Bahnhof verbessert die Süd-Nord-Verbindung vom Dorf zum Rhein.
- Bessere Gemeindefinanzen: Heute betragen die Steuereinnahmen aus dem Gesamtareal CHF 625'000 pro Jahr. Zukünftig rechnet die Gemeinde mit Steuereinnahmen von rund CHF 3,5 Mio. pro Jahr. Ein attraktiver Raum zum Leben, der sich rechnet.

Rahmenbedingungen der Quartierplanung

Die Quartierplanung durchlief den Planungsprozess gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes Basel-Landschaft mit breit angelegter öffentlicher Mitwirkung unter Beteiligung der Bevölkerung und politischer Vertreterinnen und Vertreter.

Die Zone mit Quartierplanpflicht und die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan verpflichten zu einer Mischnutzung und Aufwertung des Areals. Eine rein gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

Die Quartierplanung setzt die kommunalen und kantonalen Vorgaben und Ziele um.

Kosten

Die Grundeigentümerin finanziert die Arealentwicklung vollständig selbst. Für die Gemeinde entstehen einmalige Kosten für schulische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur.

Schulische Infrastruktur:

Für die neue Bevölkerung entstehen ein Doppelkindergarten in Bredella-West und Schulraum im neuen Schulhaus Münchacker.

Kosten für die Gemeinde: ca. CHF 12 Mio.

Verkehrsinfrastruktur:

Die Kosten für die Verkehrsinfrastruktur (Bahnhofplatz, Bushof, Zugang Bahnhof, Veloeinstellhalle, P+R, Unterführung) betragen rund CHF 40 Mio. Davon finanziert die Grundeigentümerin CHF 20 Mio. mit Beiträgen an die Gemeinde. Bund und Kanton finanzieren CHF 10.4 Mio.

Damit liegen die Kosten für die Gemeinde bei CHF 9,6 Mio. (25% der Gesamtkosten).

Die Gemeinde wird demzufolge Kosten von rund CHF 21,6 Mio. zu tragen haben. Sie erhält dafür Infrastruktur im Wert von CHF 52 Mio. Die höheren Steuererträge aus dem Bredella-Areal finanzieren die Infrastrukturen schnell und stärken die Gemeindefinanzen.

Über die Infrastruktur entscheiden die Stimmberechtigten 2026 erneut in einer Volksabstimmung.

2. Abstimmungstext

Beschluss des Einwohnerrats vom 24. Juni 2024

Der Rat beschliesst mit 31 Ja- zu 6 Neinstimmen:

://: Der Quartierplanung Bredella-Areal West wird mit den beschlossenen Änderungen zugestimmt und der Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG beauftragt.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Einwohnerratsbeschluss vom 24. Juni 2024 über die «Quartierplanung Bredella-Areal West» annehmen?

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Einwohnerratsbeschluss anzunehmen und mit JA zu stimmen.

Der Gemeinderat

3. Die Vorlage im Detail

Warum soll sich Pratteln um den Bahnhof entwickeln?

Der Bahnhof ist eine der besten Lagen im Kanton Basel-Landschaft. Ab 2025 fährt die S-Bahn alle 10 Minuten zwischen Basel und Pratteln. Die exzellente Verkehrsanbindung und die zentrale Lage in der Region Nordwestschweiz sind attraktive Standortfaktoren. Hier entwickelt sich Prattelns neue Mitte.

Die vom Einwohnerrat im Jahr 2015 beschlossenen Zonenvorschriften, die kantonalen Vorgaben sowie das im August 2024 einstimmig verabschiedete Räumliche Entwicklungskonzept (REK) unterstreichen den Willen, das Gebiet um den Bahnhof Pratteln aufzuwerten. Diese Entwicklung ist umfassend abgestimmt.

Vorgeschrieben sind:

- eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
- die Aufwertung der öffentlichen Räume
- neue Bahnquerungen
- die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur am Bahnhof

Die Planung setzt diese öffentlichen Vorgaben um.

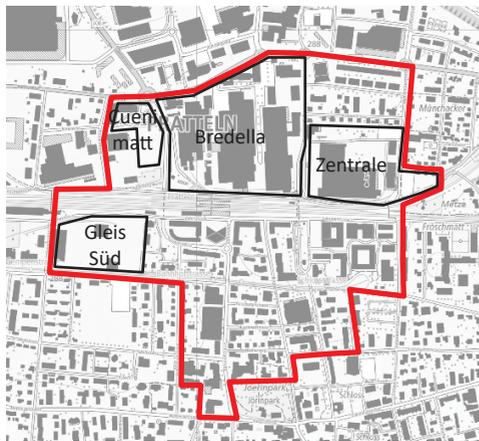


Abbildung 1: Pratteln Mitte (rot) und aktuelle Arealentwicklungen (schwarz)

«Pratteln Mitte» ist das Gebiet um den Bahnhof Pratteln. Es ist Bindeglied zwischen dem Ortszentrum im Süden und dem Grünen-Areal im Norden. Es umfasst die Areale Zentrale, Chuenimatt, GLEIS SÜD und Bredella. Bredella ist das Herzstück, welches die verschiedenen Gebiete Prattelns zusammenführt.

«Pratteln Mitte» steht für:

- flanieren, sich begegnen, einkaufen, wohnen, arbeiten
- mit Grün- und Freiflächen für ein besseres Stadtklima sorgen
- mit dem Velo oder zu Fuss über die Gleise gelangen
- schnell und ohne Konflikte umsteigen können
- mit zusätzlichen Steuererträgen die Gemeindefinanzen stärken

Das Bredella-Areal West und Ost

Das Bredella-Areal führt die mit der Zentrale begonnene Entwicklung von «Pratteln Mitte» fort und ergänzt sie um einen zentralen Baustein. Es befindet sich direkt am Bahnhof zwischen der Salinen- und der Hohenrainstrasse sowie dem Gallenweg und der Bahnlinie.

Das Gebiet soll langfristig ein durchgrüntes, lebendiges und gemischt genutztes Quartier werden. Die Umsetzung erfolgt in zwei Quartierplanungen **Bredella-Areal West** und später **Bredella-Areal Ost**.

Mit der Quartierplanung Bredella-Areal West wird die erste Etappe des Bredella-Areals realisiert.

Die Quartierplanung besteht aus: Quartierplan, Reglement, Planungsbericht sowie umfangreichen Grundlagen. Alle Unterlagen sind auf www.pratteln.ch abrufbar.



Der Masterplan ist das Bebauungs- und Freiraumkonzept von Bredella. Er umschreibt das Gebiet wie folgt:

- Ein Raster aus Wegverbindungen wie Strassen, Promenaden oder Gassen durchquert das Areal und verbindet es mit der Nachbarschaft.
- Hofartige Baubereiche schaffen ruhige Innenhöfe und lebendige Nutzungen zu den Strassen, Promenaden und Gassen (A).

- Grüne Plätze und Pärke liegen um die zentralen Industriehallen.
- Im Zentrum werden zwei historische Hallen für die Öffentlichkeit umgenutzt und mit Neubauten verbunden (B). Neben ihnen steht ein kleineres Hochhaus (B2).
- Verdichtete Baufelder befinden sich entlang der Bahn (C) sowie ein Hochhaus mit Supermarkt im Erdgeschoss zwischen Bahnhofsausgang und Salinenstrasse (C1).
- Direkt daneben entsteht ein neuer Bahnhofplatz mit Bushof, Veloparking, Park and Rail, Bahnhofzugang und Velounterführung.
- Freiräume werden begrünt und klimafreundlich gestaltet.

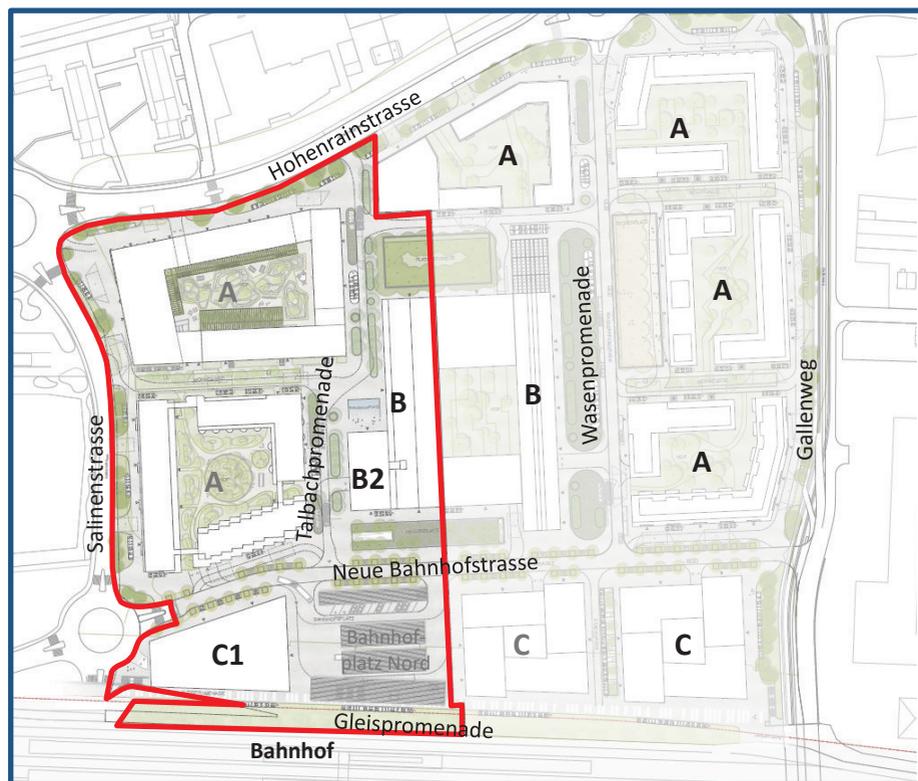


Abbildung 2: Masterplan Bredella mit Freiraumkonzept/ rot umrandet: Perimeter QP Bredella-West, A: Baubereiche mit begrüntem Innenhöfen, B: umgenutzte Industriehallen, B2: kleineres Hochhaus, C: verdichtete Baufelder entlang der Bahn, C1: Hochhaus mit Supermarkt

Nutzung

Das zukünftige Nutzungsangebot im Bredella-Areal umfasst Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Anlässe, Hotellerie und Gastronomie sowie soziale und kulturelle Einrichtungen.

Die heute vorhandenen 50'000 m² Gewerbeflächen werden auch zukünftig angeboten. Hinzu kommen ca. 380 Wohnungen auf dem Bredella-Areal West sowie später ca. 520 Wohnungen auf dem Bredella-Areal Ost. Der Wohnungsmix ist vielfältig bezüglich Grösse und Standard und wird zu gleichen Teilen in Miete und Eigentum geplant. Erdgeschossnutzungen beleben das Quartier.

Die Transformation erfolgt langfristig über 20 Jahre hinweg. Bestehende Mietverträge werden nicht gekündigt. Für ansässige Betriebe werden Standorte gesucht, so dass die Arbeitsplätze erhalten bleiben.

Erschliessung, Verkehr

Wegen seiner Lage unmittelbar am Bahnhof Pratteln, des guten S-Bahn-Angebots und der Anbindung an den Bus und an Veloachsen eignet sich Bredella sehr gut für nachhaltige Mobilität.

Die Zahl der Parkplätze, Besucherparkplätze, Veloabstellanlagen und Sharingangebote wurde, abgestützt auf bewährte nationale, kantonale und kommunale Erfahrungswerte, ermittelt. Die Parkplätze der Anwohnerinnen und Anwohner befinden sich in der Regel unterirdisch. Besucherinnen und Besucher parken mehrheitlich im zentralen Besucherparking. Damit vermeidet man unnötigen Leerstand.

Die genannten Massnahmen gewährleisten genügend Parkplätze und eine optimale Verkehrerschliessung. Die Auswirkungen auf das Strassennetz südlich der Bahn sind gering. Das Verkehrsgutachten bestätigt diese Aussage. Die hohe Verkehrsbelastung in Pratteln wird vom Durchgangsverkehr auf der Autobahn und der Kantonsstrasse verursacht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus Bredella ist im Verhältnis dazu gering.

Die Zufahrt zum Bredella-Areal erfolgt über zwei Quartiersammelstrassen (im Plan violett) sowie zusätzlich vom übergeordneten Strassennetz. Die übrigen arealinernen Wege sind für den Fuss- und Veloverkehr ausgelegt und nur für Anlieferung, Entsorgung und Notfälle befahrbar.

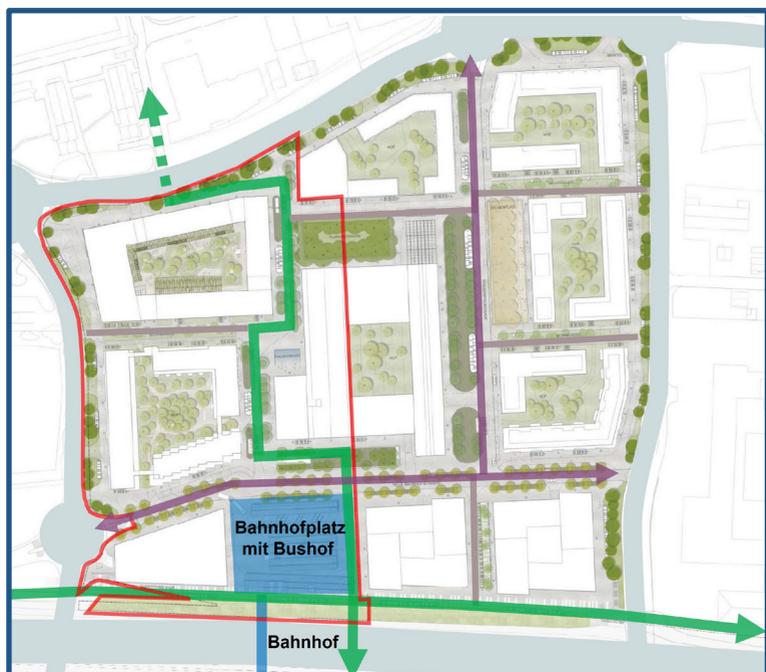


Abbildung 3: Erschliessung und Durchwegung / grau: übergeordnete Strassen und Bahn/ violett: Quartiersammelstrassen / blau: neuer Bushof mit Velostation, Park and Rail im UG und neuem Zugang zum Bahnhof / grün: übergeordnete Fuss- und Veloverkehrsverbindung einschliesslich Velounterführung unter den Gleisen / dunkelgrau: Gassen / rot: Perimeter Quartierplanung Bredella-Areal West

Die Gemeinde profitiert von der übergeordneten Infrastruktur

Das Bredella-Areal ist der Initiator für wichtige Infrastrukturen der Gemeinde. Sie dienen in erster Linie der Erschliessung und Vernetzung des Gemeindegebietes weit über Bredella hinaus und werden zum überwiegenden Teil durch Beiträge Dritter (Grundeigentümer, Kanton und Bund) finanziert.

Mit Bredella entstehen wichtige Infrastrukturen:

- Attraktive Fuss- und Veloachsen verbinden das Gemeindegebiet vom Grüssen zum Dorf und von Osten nach Westen (Talbach- und Gleispromenade, siehe Abbildung 2).
- Die neue Velounterführung am Bahnhof verbindet Nord und Süd.
- Der Bahnhofplatz Nord erhält einen Bushof, eine darunterliegende Veloabstellanlage, Park and Rail und eine Bahnhofshalle. Der Bahnhofplatz Nord trägt zu besseren Umsteigemöglichkeiten und Busverbindungen bei.
- Der neue, breitere Bahnzugang Nord beseitigt den Engpass am Nordausgang der Personenunterführung.
- Die erneuerte Salinenstrasse mit Kreisell zur neuen Bahnhofstrasse erschliesst das Areal und den Bushof.

Die Kosten für diese Infrastruktur betragen rund CHF 40 Mio. Davon finanziert die Grundeigentümerin CHF 20 Mio. mit Beiträgen an die Gemeinde. Bund und Kanton finanzieren CHF 10,4 Mio. Damit liegt der Gemeindeanteil bei CHF 9,6 Mio., also nur 25% der Gesamtkosten.

Über die Infrastruktur entscheiden die Stimmberechtigten 2026 erneut in einer Volksabstimmung.

Kosten und Nutzen für die Gemeinde

Gestützt auf die Steuerdaten der Gemeinde hat eine Studie der Hochschule Luzern die Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde ermittelt. Dazu wurden die erwarteten Erträge und Kosten für die Gemeinde verglichen.

Die Grundeigentümerin finanziert die Arealentwicklung vollständig selbst. Für die Gemeinde entstehen **einmalige Kosten** für schulische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur:

- **Schulische Infrastruktur:** Für die neue Bevölkerung entstehen ein Doppelkindergarten in Bredella-West und Schulraum im neuen Schulhaus Münchacker. Die Kosten für die schulische Infrastruktur belaufen sich auf rund CHF 12 Mio.
- **Verkehrsinfrastruktur:** Der Finanzierungsanteil der Gemeinde an der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur am Bahnhof beläuft sich auf CHF 9,6 Mio. (25% der Gesamtkosten).

Die Gemeinde kann von deutlich höheren **Einnahmen** profitieren:

- Heute entstehen im Bredella-Areal Steuererträge von CHF 625'000
- Es wird mit neuen Steuererträgen von rund CHF 3.5 Mio. gerechnet.
 Natürliche Personen: rund CHF 2,64 Mio. pro Jahr
 Juristische Personen: rund CHF 0,925 Mio. pro Jahr

Damit wären die Investitionen von CHF 21,6 Mio. nach rund 6 Jahren finanziert und die Gemeinde kann ihr Budget entlasten. Die ausführliche Erläuterung ist im «Business-Case» unter www.pratteln.ch nachzulesen.



Die Quartierplanung Bredella-Areal West

Die vorliegende Quartierplanung betrifft die Umsetzung der ersten Etappe, Bredella-Areal West.

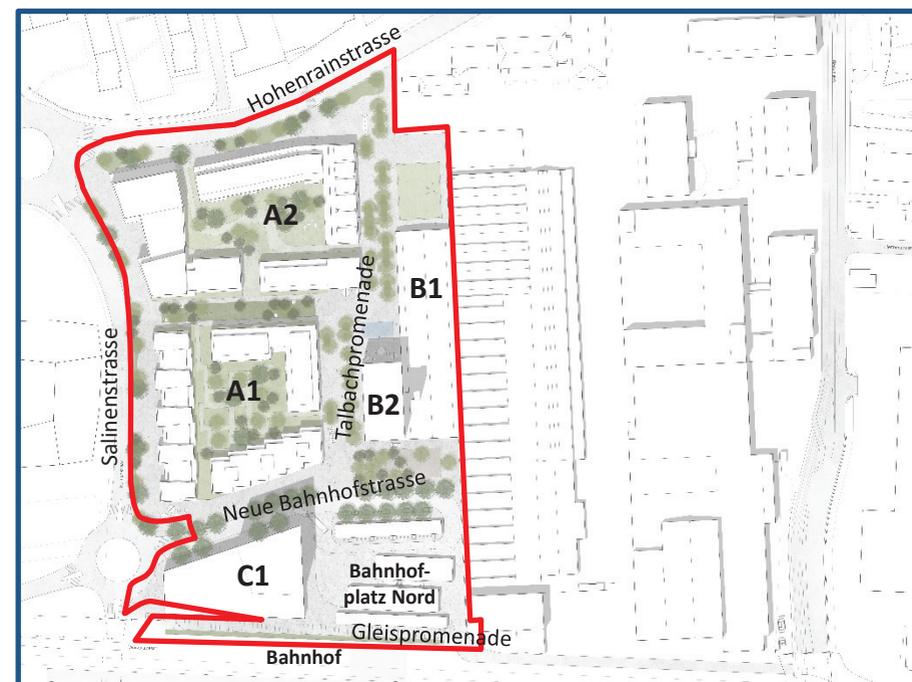


Abbildung 4: Umsetzung im Quartierplanperimeter Bredella West / rot umrandet: Perimeter QP Bredella West / A1: Baubereich mit begrüntem Innenhof / A2: Baubereich mit begrüntem Innenhof / B1: Umgenutzte Industriehalle / B2: kleineres Hochhaus / C1: Hochhaus mit Supermarkt

Folgende Bestandteile werden mit dem Bredella-Areal West realisiert:

- Baubereiche für Gewerbe und Wohnen mit begrünten Innenhöfen (A1 und A2)
- die Neunutzung der Halle B1 für gewerbliche, gastronomische und öffentliche Nutzungen sowie das kleinere Hochhaus B2
- das Hochhaus am Bahnhofplatz C1 mit Hotel, Supermarkt, Gewerbeflächen und Wohnungen
- Strassen und Wege in Bredella West bestehend aus der neuen Bahnhofstrasse, der sanierten Salinenstrasse mit Kreisel, der Talbach- und der Gleispromenade, der Gasse zwischen A1 und A2.
- die öffentlichen Grün- und Freiflächen in Bredella West: der Bahnhofplatz, der Hallenplatz, der Talbachplatz und die erste Hälfte der Platanenwiese, das Trockenbiotop entlang der Gleise und ein begrünter Fussgängerbereich entlang der Salinen- und der Hohenrainstrasse.
- sämtliche Infrastrukturen im Bahnhofsumfeld, einschliesslich Velounterführung und Bahnhofszugang

Die Visualisierungen geben einen Einblick in das Bredella-Areal West.



Abbildung 5: Begrünte Neue Bahnhofstrasse mit Erschliessung, Bushof und Läden in den Erdgeschossen



Abbildung 6: Begrünte Talbachpromenade mit Platz, Wasserfläche, aktiven Erdgeschossnutzungen und der umgenutzten Bestandeshalle



Abbildung 7: Platanenwiese mit der aktivierten Bestandeshalle im Hintergrund



Abbildung 8: Begrünter Wohnhof als ruhiger Freiraum für die Anwohnenden

Für alle Bauten, Strassen, Plätze, Grün- und Freiflächen sind Nutzung und Gestaltung (Dächer, Fassaden, Begrünung, Nutzung der Freiflächen usw.) verlässlich festgelegt. Die Strassen, Plätze und Grünflächen werden öffentlich zugänglich und sind ausreichend gross und begrünt. Die Zahl der Bäume und die Ausstattung mit Bänken, Brunnen und Ähnlichem sind vorgegeben. Alle Flächen sind, sofern nicht zwingend erforderlich, unversiegelt zu gestalten.

Die Qualität der Bauten und Freiräume wird von der Gemeinde und von unabhängigen Fachleuten von der Planung bis zur Ausführung überprüft. Wettbewerbe sind vorgeschrieben.

Für das Areal gelten strenge Nachhaltigkeitsvorgaben: Alle Bauten sind nach hohen Energiestandards mit Fotovoltaik zu erstellen. Ökologische Vernetzung und Begrünung sowie Vogelschutz sind vorgeschrieben.

Die Quartierplanung stellt sicher, dass Verkehrsvorgaben eingehalten werden. Dazu wird die Zahl der Parkplätze auf ein angemessenes Mass festgelegt:

0,5 – 0,9 Bewohnerparkplätze pro Wohnung. Besucherparkplätze werden so angeordnet, dass unnötige Leerstände vermieden werden. Die Erreichbarkeit für Handwerker, Anlieferung, Pflege oder mobilitätseingeschränkte Personen ist gesichert. Velowege und Abstellplätze, Sharingangebote und ein sehr gutes ÖV-Angebot sind wichtige Teile des Mobilitätsangebots. Dadurch bleibt die Verkehrsbelastung auf das Strassennetz gering.

Planungsablauf und politischer Prozess

Die Quartierplanung Bredella-Areal West wurde gestützt auf die kantonalen und kommunalen Vorgaben erarbeitet und darauf abgestimmt.

Die Planung erfolgte mit folgenden Meilensteinen:

2015	Einführung Zone mit Quartierplanpflicht Zentrum durch Einwohnerrat
2016-20	Städtebaulicher Masterplan Prüfung Kanton und Gemeinde
2019	Beginn Baulandumlegung
2020	Vereinbarung Infrastrukturbeiträge
2020	Entwurf Quartierplanung und Umweltverträglichkeitsbericht
2021	Prüfung Gemeinde
6 - 10/2021	Kantonale Vorprüfung
12/2022 - 3/2023	Öffentliche Mitwirkung
08/2023 - 03/2024	Beratung Bau- und Planungskommission (13 Sitzungen)
29/04/2024	Erste Lesung Einwohnerrat
24/06/2024	Zweite Lesung Einwohnerrat und Beschluss

Für die Quartierplanung wurde eine umfassende Mitwirkung durchgeführt. Die Mitwirkung ist auf www.mach-mit.pratteln.ch dokumentiert.

Im Falle einer Annahme des Quartierplans durch die Stimmberechtigten am 24. November 2024 folgen öffentliche Auflage (Einspracheverfahren) und Genehmigung durch den Regierungsrat.



4. Die Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat die Quartierplanung am 29. April und am 24. Juni 2024 in zwei Lesungen beraten und mit 31 Ja- zu 6 Neinstimmen beschlossen.

Zuvor hat die Bau- und Planungskommission (BPK) die Quartierplanung an 13 Sitzungen detailliert geprüft und beraten und am 21. März mit ihrem Bericht abgeschlossen. Darin hält die BPK fest: «Das Bredella-Areal gestaltet einen wichtigen Baustein der Entwicklung am Bahnhof Pratteln, wertet den bestehenden Siedlungsraum auf und verbessert die Verbindungen im Gemeindegebiet, insbesondere über die Bahn.» Darüber hinaus hat sie mehrere Anträge in den Einwohnerrat eingebracht, welche vom Einwohnerrat angenommen wurden.

Im Einwohnerrat waren weite Teile der Quartierplanung unbestritten. Grundsätzliche Anträge, die Vorlage zurückzuweisen, wurden mit grossem Mehr abgelehnt. Diskutiert wurden die Themen Ausstattung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen sowie die Zahl und die Lage der Parkplätze. In der Quartierplanung wurden hierzu einzelne Änderungen vorgenommen. Ebenso wurden Kosten und Nutzen der Quartierplanung diskutiert. In der Schlussdebatte hat sich der Einwohnerrat mit grosser Mehrheit für die Quartierplanung ausgesprochen und die Vorlage beschlossen.

Die Zusammenfassung der Debatte des Einwohnerrats kann im Ton-, Voten- und Beschlussprotokoll nachgehört resp. nachgelesen werden. Alle Unterlagen sind unter www.pratteln.ch/sitzungen einsehbar.

5. Stellungnahme des Referendumskomitees

Nein zum Quartierplan Bredella-Areal West

Dank unserer Sammlung von fast 800 Unterschriften können Sie nun über diesen Quartierplan mit seinen weitreichenden Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde an der Urne mitentscheiden.

Wir sagen NEIN zu Bredella, denn wir wollen:

- Dass unser Dorfzentrum zwischen Bahnhof und Schmittiplatz bleibt und nicht in ein künstliches Quartier nördlich der Bahn verschoben wird;
- Ein lebenswertes Pratteln durch Wachstum mit Augenmass;
- Nachhaltigkeit und Umnutzung statt vorhandene Bausubstanz leichtfertig abreißen;
- Gewerbebetriebe nicht vertreiben und das brachliegende Gelände für innovative Firmen zur Verfügung halten;
- Keine Steuererhöhungen wegen Bredella;
- Kein Verkehrschaos mit Stau durch einen dritten Kreisel für Bredella zwischen Bahnhof- und Hohenrainstrasse;
- Prattelns Chancen nutzen, nicht verbauen.

Nur ein NEIN erlaubt eine gesunde Weiterentwicklung

Wir streben eine nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde an. Mit den bereits aufgegleisten Grossbauprojekten entsteht mittelfristig genügend Wohnraum: «Zentrale» für 1'200 sowie «Gottesacker» für 300 Personen. Wir brauchen kein Stadtquartier auf Bredella für insgesamt 2'000 Personen. Die im Quartierplan vorgesehene enge Bebauung verstärkt Dichtestress und eignet sich nicht für attraktive Wohnungen.

Arbeits- statt Schlafplätze

Pratteln verdankt seinen Wohlstand primär den florierenden Unternehmen. Diese Erfolgsgeschichte muss fortgesetzt werden. Deshalb sollten wir Raum für innovative Unternehmen schaffen (Areal-West) und die bestehenden 1'000 Arbeitsplätze (Areal-Ost) erhalten. Arbeitsplätze haben Priorität. Schliesslich sägt man nicht am Ast, auf dem man sitzt!

Die Befürworter wollen zwar die «Ansiedlung von Kleingewerbe»: Doch wir brauchen keine weiteren Schnellimbiss-Buden, Nagelstudios, Fitnesscenter, Beauty- und Barbershops und auch kein Hotel: All diese Betriebe werfen geringe Steuererträge ab.

Chance nutzen statt verbauen

Das Bredella-Areal bietet die perfekte Gelegenheit, einen modernen Gewerbe- und Technopark mit hoher Wertschöpfung und interessanten Ausbildungsplätzen zu schaffen. Warum sollten erfolgreiche Projekte wie in Arlesheim und in Allschwil nicht auch in Pratteln möglich sein? Unser Standort, zwischen Bahnhof und Autobahn-Anschluss, ist deutlich besser gelegen. Nutzen wir diese Chance, statt sie mit dem Quartierplan Bredella-Areal West zu verbauen!

Die finanziellen Folgen für Pratteln sind gravierend

Der Gemeinderat rechnet wegen Bredella mit über 20 Mio. Franken an notwendigen Investitionen zulasten der Gemeinde. Und die Folgekosten für den Betrieb, Unterhalt und zusätzliches Personal (Verwaltung, Schulen, Werkhof, Sozialhilfe u.a.m.) sind noch nicht berücksichtigt. Dieses Geld fehlt dann woanders. Zum Beispiel für die Optimierung künftiger Infrastruktureinrichtungen sowie für Projekte, die der Lebensqualität der Bevölkerung dienen.

Nicht auf dem Buckel unserer Kinder und Enkel

Die Gemeinde muss bereits heute rund 66 Mio. Franken für neue Investitionen aufbringen (Gemeindeverwaltung mit Bibliothek, SBB-Passerelle, Schulhaus Münchacker und Kindergarten Aegelmatt). Der Schuldenberg wird dadurch massiv ansteigen und bald über 100 Mio. Franken betragen. Weitere 20 Mio. Franken, nur für Bredella, kann und darf sich Pratteln nicht leisten. Eine solche finanzielle Last dürfen wir unseren Kindern nicht aufbürden. Es droht eine Steuererhöhung!

Gemeinde geht leer aus

Leider hat der Gemeinderat nicht im besten Interesse der Gemeinde verhandelt, denn die Investoren sollten nach dem Verursacherprinzip die gesamten Infrastrukturkosten übernehmen. Die Investorin rechnet nach Realisierung des Quartierplans mit einer Wertsteigerung ihres Areals von fast 345 Mio. Franken (Quelle: www.ina-invest.com). Schon der vorherige Eigentümer der 82'600 m² umfassenden Grundstücksfläche machte Cash in dreistelliger Millionenhöhe. Aus diesem Deal ist kein einziger Franken in die Gemeindekasse geflossen!

Die 10-Millionen-Schweiz wird kommen

Heute zählt unser Land 9 Mio. Einwohner:innen. Laut Bundesrat ist bis 2036 ein Anstieg auf 10 Mio. (= +11 Prozent) zu rechnen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Pratteln in der gleichen Zeitspanne um mehr als das Doppelte zulegen soll. Deshalb Wachstum nur mit Augenmass: Für ein lebens- und liebenswertes Pratteln!

Jetzt haben Sie das letzte Wort:

NEIN zum Einwohnerratsbeschluss «Quartierplanung Bredella-Areal West».

Vielen Dank.

Referendumskomitee BREDELLA VORS VOLK, St. Jakob-Strasse 19, 4133 Pratteln
Co-Präsidium: *Paul Dalcher, Max Hippenmeyer, Denise Stöckli, Patrick Weisskopf*

Weitere Argumente und Faktenchecks siehe www.bredella-nein.ch

6. Stellungnahme des Gemeinderates

Die Quartierplanung Bredella-Areal West ist das Resultat einer äusserst sorgfältig vorbereiteten und breit abgestimmten Planung. Der Gemeinderat hat die Planung seit 2016 intensiv begleitet. Die Mitwirkung wurde umfassend und breit angelegt. Alle konnten sich beteiligen, viele haben sich eingebracht. Alle Eingaben aus der Mitwirkung wurden sorgfältig bearbeitet und nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Quartierplanung spiegelt den gemeinsamen Willen wider, Pratteln nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten.

Das mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossene neue Quartier Bredella bietet Wohnraum, Gewerbeflächen, Freizeitangebote und Gastronomie und ergänzt das Angebot der anderen Quartiere sinnvoll. Mit Bredella West entstehen 380 Miet- und Eigentumswohnungen, ein attraktiver Wohnungsmix, den es heute so in der Gemeinde nicht gibt. Rund 400 Menschen werden in diesem neuen Quartier arbeiten und zur wirtschaftlichen Vielfalt Prattelns beitragen. Im Bredella-Areal werden zukünftig genauso viele Arbeitsflächen für das Gewerbe wie heute vorhanden sein. Darüber hinaus verfügt Pratteln über Gewerbeflächen für zusätzliche 10'000 Arbeitsplätze.

Das Quartier verbindet die nördlichen Areale und fördert die wichtige Süd-Nord-Verbindung vom Dorf zum Rhein. Bredella ist der zentrale Baustein, der die verschiedenen Teile Prattelns (Grüssen, Zentrale, Chuenimatt, Dorf, GLEIS SÜD) zusammenführt.

Die Bevölkerung von Pratteln hat immer eine bessere Bahnquerung gewünscht. Dieses Bedürfnis wurde auch im REK eingebracht. Mit der Arealentwicklung kann die Gemeinde diese übergeordnete Infrastruktur realisieren – die Verkehrsinfrastruktur am Bahnhof, die Veloquerung der Gleise und die Verbindungen des Gemeindegebiets. Erst die hohen Finanzierungsbeiträge der Grundeigentümerin (50%), von Kanton und Bund (25%) machen diese Infrastruktur für Pratteln finanzierbar. Dafür müssen die Planungen und Fristen aller Beteiligten abgestimmt und eingehalten werden.

Die Planung Bredella-Areal West setzt die geltenden kommunalen und kantonalen Bestimmungen um. Gemeinde und Kanton schreiben Nutzungsmischung, Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung des Bahnhofs und der Querungen vor.

Ein Mischquartier mit Gewerbe und Wohnen schafft das Optimum. Zulässig ist nur eine Mischnutzung. Eine rein gewerbliche Nutzung ist bereits heute nicht zulässig, andernfalls wäre eine sehr langwierige Planung nötig – mit unsicheren Erfolgsaussichten.

Die Entwicklung des Bredella-Areals erfolgt langfristig über mindestens 20 Jahre. Die Mietverträge für das bestehende Gewerbe bleiben bestehen. Bei auslaufenden Verträgen unterstützen Grundeigentümerin und Gemeinde bei der Suche nach Ersatzstandorten.

Die Ablehnung zu Bredella West würde mindestens zehn Jahre Stillstand bedeuten. Die Zukunft des Areals und der aktuellen Mieterinnen und Mieter wäre ungewiss, die dringend nötige Verkehrsinfrastruktur wäre nicht finanzierbar und die finanzielle Lage der Gemeinde würde angespannt bleiben.

Daher empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, den Einwohnerratsbeschluss anzunehmen und mit JA zu stimmen.

Impressum

Gemeinde Pratteln

Baslerstrasse 33

4133 Pratteln

politik@pratteln.ch