



## Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 03.06.2024/ mc

# 3451 Quartierplanung GLEIS SÜD

---

## 1. Ausgangslage

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.

## 2. Erwägungen

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

### 2.1. Grundlagen

Die Quartierplanung stützt sich auf folgende Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonaler Richtplan (KRIP)
- Richtprojekt
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Störfallgutachten

### 2.2. Quartierplanung GLEIS SÜD

#### Gesamtkonzept

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 m<sup>2</sup> 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.

#### Mobilität

Die Parkierung erfolgt grossmehrheitlich unterirdisch in einer Einstellhalle. Der Maximalbedarf an Autoabstellplätzen ist auf 428 beschränkt.

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Kantons kann vom Mindestbedarf an Parkplätzen abgewichen werden (§ 70 RBV). Das Verkehr- und Mobilitätskonzept zeigt auf, dass für die Quartierplanung eine Reduktion des Parkplatzangebots gerechtfertigt ist.

Aufgrund dessen werden im Reglement für die Berechnung der Parkplätze ein Oberwert (0.7) und ein Unterwert (0.5) pro Wohnung festgelegt. Für das geplante Stockwerkeigentum ist jedoch ein Stamm-Parkplatz pro Wohnung vorgesehen. Bei Reduktion der Abstellplätze unter dem durch den Anhang RBV vorgesehenen Wert sind entsprechende Mobilitätsmassnahmen zu realisieren. Die Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften. Ein Controlling erfolgt jeweils zwei Jahre nach Bezug der jeweiligen Etappe und gewährleistet die Angemessenheit des Parkplatzangebots.

#### Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Mit den unterschiedlichen Freiraumbereichen wird die differenzierte Nutzung des Aussenraums festgelegt (§§ 19-25 QPR). Herzstück der Anlage wird ein öffentlich zugänglicher Park von mindestens 115 x 20 Metern. Im Park kann ein eingeschossiger Pavillion von max. 150 m<sup>2</sup> für eine publikumsorientierte Nutzung, wie ein Café oder dergleichen, erstellt werden. Der Freiraumbereich ist in zweckmässigem Ausmass von Beginn an provisorisch zur Verfügung zu stellen. Vorbehalten ist jedoch eine allfällige temporäre Altlastensanierung.

#### Umwelt

Das Kapitel Umwelt umfasst Bestimmungen zu Energie, Entsorgung, Lärmschutz, Störfallvorsorge sowie ökologischem Ausgleich. Zu den einzelnen Themen, ausgenommen der Entsorgung, wurden für das Richtprojekt entsprechende Fachberichte verfasst.

Das Areal orientiert sich am Prinzip der 2'000-Watt-Kompatibilität. Grundlage ist das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie 2040. Damit kann auch der Gold-Standard von Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht werden.

Die Entsorgung des Hauskehrrichts hat über ein Unterflursystem zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept einzureichen.

Die grösste Lärmbelastung kommt von der Eisenbahn im Norden. Mit der Setzung des Gebäuderiegels entlang der Güterstrasse kann die Belastung des Wohnraums reduziert werden. An den vulnerablen Orten muss mit entsprechenden baulichen Massnahmen die Lärmbelastung reduziert werden.

#### Altlasten

HIAG hat das Areal nach Vorgabe des Amtes für Umweltschutz und Energie BL (AUE) umfangreich altlastenrechtlich untersucht. Die Belastung des Untergrunds beinhaltet ein breites Spektrum an Schadstoffen in unterschiedlichen Tiefen. Für deren abschliessende Beurteilung werden weitere vertiefte Untersuchungen benötigt. Die Sanierung von chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und die allfällige Sanierung von weiteren Schadstoffen werden

durch das AUE BL verfügt. Im aktuellen, versiegelten Zustand besteht keine Gefährdung für Nutzende und Nachbarn des Areals.

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen altlastenrechtlichen Untersuchung ist unklar, ob eine Entsiegelung mit ganzflächiger oder teilweiser Versickerung des Regenwasser möglich sein wird. Daher wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Lösungsansätze zur Entwässerung des Areals geprüft. Diese hat aufgezeigt, dass mit Retention im Sinne der Schwammstadt ein Teil des Wassers vor Ort in Wert gesetzt werden kann.

Für die Baubewilligung muss eine rechtskräftige Sanierungsverfügung für das Gesamtareal vorliegen sowie weitere Auflagen aus dem Altlasten- und Abfallrecht des Bundes erfüllt werden.

### **2.3. Verfahren**

#### Bisheriges Verfahren

Zur Ausarbeitung der städtebaulichen Grundlage organisierte die HIAG im 2020 einen zweistufigen Studienauftrag im Einladungsverfahren. Das Siegerprojekt von Buchner Bründler Architekten und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten überzeugte durch eine klare Arealstruktur mit diversen Volumetrien und Aussenräumen. Auf Basis des Siegerprojektes wurde ein Richtprojekt mit begleitenden Studien ausgearbeitet. Während der Ausarbeitung des Richtprojekts bis 2022 organisierte die HIAG zwei Dialogveranstaltungen sowie eine Informationsveranstaltung mit Begehung. Anschliessend wurde ein erster Entwurf der Quartierplanvorschriften erarbeitet und bei den kantonalen Fachstellen in die Vorprüfung gegeben.

Mit den überarbeiteten Quartierplanunterlagen wurde die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im 1. Quartal 2024 nochmals eingeladen Verbesserungsvorschläge und Anregungen einzubringen. Hierzu wurde die Planung an zwei Veranstaltungen vorgestellt und diskutiert sowie öffentlich aufgelegt. Die Ergebnisse sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

#### Weiteres Verfahren

Der Einwohnerrat beschliesst die grundeigentümergebundene Instrumente Quartierplan und Quartierplanreglement. Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

### **3. Beschluss**

Der Quartierplanung «GLEIS SÜD» wird zugestimmt und der Gemeinderat mit der Durchführung des Weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG beauftragt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorstand



Beat Thommen

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen)

- Quartierplan
- Quartierplanreglement

Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post)

- Quartierplan (Originalgrösse)

Folgende Beilagen sind auf der Abt. BVU einsehbar

- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht zur kantonalen Vorprüfung
- Verkehr- und Mobilitätsgutachten
- Richtprojekt
- Störfallgutachten
- Städtebaulicher Vertrag