



EINWOHNERRAT

Bau- und Planungskommission

Pratteln, 21.03.2024

Bericht zum Geschäft 3397 „Quartierplanung Bredella-Areal West“

1 Auftrag

Das Büro des Einwohnerrats hat am 14.08.2023 das Geschäft 3397 „Quartierplanung Bredella-Areal West“ an den Einwohnerrat und gleichzeitig an die BPK zur Beratung weitergeleitet.

2 Kommissionszusammensetzung

Die BPK setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dominique Häring	FDP – Die Mitte
Simon Käch	SP
Kurt Lanz	SP Präsident
Petra Ramseier	UG
Fredi Wiesner	SVP

Verwaltung: Dirk Lohaus (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) Protokoll

3 Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat ab August 2023 an 13 Sitzungen das Geschäft 3397 beraten.

Anlässlich der Sitzungen stand uns Dirk Lohaus (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) für Fragen zur Verfügung. An der Sitzung vom 29.08.2023 hat uns Gemeinderat Philipp Schoch den QP erläutert und die Haltung des Gemeinderates mitgeteilt. An der Sitzung vom 11.01.2024 haben uns Adrian Wyss (Implenia), Jan Tanner (GL Bredella, Vertreter Grundeigentümerschaft) und Philipp Schoch (GR) auf entstandene Fragen Antworten gegeben.

4 Bericht

4.1 Ausgangslage

- › 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.
- › Der dem Planungs- und Begleitbericht angehängte Masterplan ist nicht verbindlich. Er ist als richtungsweisende Freiraumkonzeption dem QP-Reglement beigelegt. Die Bebilderung, insbesondere im Planungs- und Begleitbericht, Kapitel 3, haben nur orientierenden Charakter.
- › Für die Erschliessung der Einstellhalle Bahnhof Nord ist die Realisierung eines Kreisels auf der Salinenstrasse zwingend notwendig.
- › Die Verkehrsplaner wurden nochmals angefragt, welche Wirkung die Entwicklung Gleis Süd (ehemals Rohner AG) auf das Verkehrsaufkommen hat und ob dies bereits eingerechnet wurde. Die Quartierplanung «Gleis Süd» wurde nicht im Verkehrsgutachten «Bredella» berücksichtigt, weil «Gleis Süd» erst später geplant wurde. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen, wurden die Drittprojekte Ceres-Areal, Jacquet-Areal, Aquila-Tower, Vierfeld-Areal mit Helvetia-Tower, Zentrale Pratteln und Tri-Innova berücksichtigt (siehe Anhang 8, Verkehrsgutachten).
- › Der Wunsch nach einem grossen Verkaufsladen mit einem reichhaltigen Angebot für die Bevölkerung von Pratteln wurde immer wieder diskutiert.
- › Für die Wegeverbindungen und Plätze im Quartierplanareal besteht ein öffentliches Wegerecht. Es besteht kein öffentliches Wegerecht für die Innenhöfe der Baubereiche A1 und A2.
- › Wegen der verkehrstechnisch guten Lage (nahe Bahnhof und Tram) wird mit reduziertem MIV gerechnet, was sich auf die notwendige Zahl der Parkplätze auswirkt. Es sind zwischen 0.5 und 0.7 Stammparkplätze pro Wohneinheit zu erstellen.
- › Besucherparkplätze befinden sich mehrheitlich in der Einstellhalle Bahnhof Nord (C1) und im Areal Ost (Planungsbericht, Seite 45 Abb. 39) und sind ansonsten nicht genauer verortet.
- › Eine längere Diskussion über den Standort der Besucherparkplätze und deren Sinnhaftigkeit wurde geführt.
- › Der Austausch mit den Vertretern von Implenia und der Grundeigentümerschaft hat ergeben, dass
 - die Firma Ringele einen Mietvertrag bis 2038 hat
 - ein regelmässiger Austausch mit den aktuellen Mietern im Ostteil geführt wird
 - die Anzahl Arbeitsplätze und die Gewerbeflächen nach der Entwicklung von Bredella West und Bredella Ost in etwa gleich bleiben soll
 - die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, einen Teil der Gebäude im eigenen Besitz zu behalten, andere Gebäude oder Baufelder zu verkaufen und einen Teil der Wohnungen im Stockwerkeigentum abzugeben.
 - ca. 45% der geplanten Wohnfläche in Bredella West als Eigentumswohnungen erstellt werden sollen
 - die Planung des QP Bredella Ost angelaufen ist
 - das Areal den SIA 2040 Effizienzpfad für energieeffizientes Bauen und gemäss Quartierplan und SNBS Gold für nachhaltiges Bauen je Gebäude erfüllen soll.
- › Mit der Arealentwicklung Bredella wurde Infrastrukturbeiträge zur Realisierung des Bahnhofsplatzes (mit darunterliegendem P+R, Veloabstellanlage, Bahnhofshalle

- und Anschluss der bestehenden Personenunterführung), der neuen Velounterführung unter den Gleisen, des Salinenkreisel etc. vereinbart
- › Die genannten Infrastrukturen werden zudem über das Agglomerationsprogramm des Bundes mitfinanziert. Die Fristen und Vorgaben des Bundes und der SBB bestimmen daher die Entwicklungsgeschwindigkeit des Bredella-Areals mit, weil auf diese Weise private Beiträge und Bundeszuschüsse kombiniert werden können. Der Gemeindeanteil kann auf diese Weise deutlich, auf einen Anteil von ca. 25% der Gesamtkosten, reduziert werden.

4.2 Feststellungen der BPK

- › Um sicherzustellen, dass die vorgesehen Wasserfläche auf dem Talbachplatz langfristig zur Verfügung steht, muss der Unterhalt der Wasserfläche in §13 Abs. 8 im QP-Reglement festgehalten werden.
- › Die BPK begrüsst es, wenn beim Bahnhofplatz Nord wieder ein Trinkbrunnen installiert wird.
- › Um die zukünftige Durchwegung und Verkehrserschliessung über das gesamte Bredella-Areal (einschliesslich Bredella-Areal Ost) sicherzustellen, muss diese behördenverbindlich in der anstehenden Revision des Strassennetzplans festgesetzt werden.
- › Kosten für eine allfällige Altlastensanierung sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.
- › Gespräche mit den Detailhändlern haben ergeben, dass kein Interesse für einen „Megastore“ in Pratteln besteht. Wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann zudem der Kanton einer grösseren Verkaufsfläche auf dem Areal Bredella West (> 1'000 m²) nicht zustimmen. Verschiedene Detailhändler haben Interesse an dem im Quartierplan vorgesehenen Lokal für einen Nahversorger angemeldet.
- › Aus dem Verkehrsgutachten Bredella und der Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons geht hervor, dass aus den Entwicklungen in Pratteln Mitte Verkehrsbelastungen entstehen, welche in der jetzigen Situation Anpassungen an der Strasseninfrastruktur zur Folge haben können (Ausbau einzelner Kreisel), welche von der Gemeinde zu finanzieren wären. Die BPK erwartet, dass die zukünftigen Planungen der Gemeinde ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen verursachen und auf das Verkehrssystem abgestimmt werden.

4.3 Anliegen der BPK

- › Auf eine gute Ausschilderung der Besucherparkplätze muss geachtet werden.
- › Für Dienstleistungen wie Spitex, auswärtige Handwerker usw. müssen oberirdische Parkflächen zur Verfügung stehen.
- › In den Einstellhallen der Baubereiche A1 und A2 ist ein Mindestanteil an Besucherparkplätzen zu erstellen.
- › Im Zusammenhang mit der fortschreitenden Klimaveränderung ist es der BPK wichtig, dass im ganzen Areal Hitzeinseln vermieden werden und für eine gute Durchlüftung der Innenhöfe gesorgt wird.
- › Die im UVB erwähnte allfällige Lärmschutzwand ist „reptilienfreundlich“ auszuführen.

5 Änderungsanträge und Beschlussantrag

5.1 §13 Grundsätze

Abs.8 erweitern um:

*Es ist eine öffentlich zugängliche Wasserfläche von mindestens 25 m² zu erstellen, **welche zweckmässig zu unterhalten und dauernd zu erhalten ist.***

5.2 § 14 Freiraumtypologien

Erweiterung im Absatz 11:

*(...) Der Freiraum 11 dient auch als Retentionsfläche für das Meteorwasser des angrenzenden Freiraums 4 (Gleispromenade). Die Erstellung von Lärmschutzwänden ist zulässig, wenn mit allen Massnahmen nachweislich kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet bzw. dies erst mit Lärmschutzwänden als letzte Massnahme nachweislich erreicht werden kann. Dabei sind die Lärmschutzwände auf das Minimum zu begrenzen ~~und~~, dürfen nicht zu einer Verschattung des Freiraum 11 führen **und sind „reptilienfreundlich“ auszuführen.** (...)*

5.3 § 14 Freiraumtypologien

Erweiterung um:

Abs. 12 Die verschiedenen Freiräume sind mit ausreichend Sitzgelegenheiten auszustatten.

5.4 § 17 Lage der Parkierung

Abs. 5 Erweiterung um:

*Die Besucherparkplätze sind zu mindestens 60 % in einem zentralen Besucherparking anzuordnen. **In den Einstellhallen der Baubereiche A1, A2 und C1 sind jeweils mindestens 10 % des Bedarfs an Besucherparkplätzen zu erstellen, davon sind ausreichend Plätze für mobilitätseingeschränkte Besucher, Spitex, Handwerker und dergleichen bereitzustellen und zu kennzeichnen.***

5.5 Beschlussantrag

Der Einwohnerrat stimmt der Quartierplanung Bredella-Areal West mit den beschlossenen Änderungen zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

Im Namen der
Bau- und Planungskommission
Der Präsident



Kurt Lanz