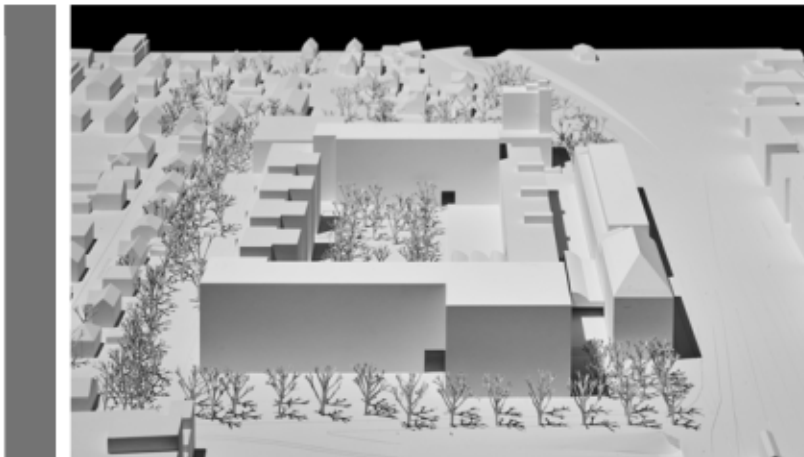


Gemeinde Pratteln Quartierplanung «Zentrale Pratteln»

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
16.6.2020



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Logis Suisse AG, Haselstrasse 16, 5401 Baden

vertreten durch:

Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau & Entwicklungen

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Michael Reisinger, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme

Richtprojekt

Bachelard Wagner Architekten AG, Basel

raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bs la sia, Meilen

Verkehr

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, MuttENZ

Mobilität

Pestalozzi & Stäheli GmbH, Basel

Lärm

Gruner AG, Basel

Umwelt

Rapp Infra AG, Basel

Energie

Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich

Modellfotos

Martin Zeller

Titelbilder

Foto Gipsmodell Richtprojekt, Martin Zeller (30601_28A_181113_Modellfotos)

Foto Zuckersilo, Martin Zeller (30600_28A_180213_Zuckersilo.jpg)



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Attraktives und lebendiges Quartier schaffen	5
1.2	Logis Suisse AG	6
1.3	IG Cooperativa Pratteln	6
1.4	Quartierplanverfahren	7
2	Ablauf der Planung	8
3	Planungsrechtliche Vorgaben	9
3.1	Richt- und Nutzungsplanung	9
3.1.1	Kantonale Richtplanung	9
3.1.2	Kommunaler Strassennetzplan	11
3.1.3	Kommunale Richtplanung	12
3.1.4	Kommunale Nutzungsplanung: Zonenplan Siedlung	12
3.1.5	Komm. Nutzungsplanung: Zonenreglement Siedlung	12
3.2	Inventare	12
3.2.1	ISOS	12
3.2.2	Bauinventar Basel-Landschaft BIB	14
3.3	Raumsicherung Eisenbahn	14
3.4	Naturgefahren	14
3.5	Störfall	15
3.6	Gleichgeordnete Planungen	16
4	Planungsziele	17
5	Richtprojekt «Zentrale Pratteln»	19
5.1	Workshopverfahren	19
5.2	Studienauftrag	19
5.3	Richtprojekt	20
6	Bestandteile und Inhalte Quartierplanung	23
6.1	Bestandteile	23
6.2	Quartierplanperimeter	23
6.3	Art und Mass der baulichen Nutzung	25
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.3.2	Mass der baulichen Nutzung	27
6.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	28
6.4.1	Baubereiche	28
6.4.2	Bestehende Gebäude	32
6.4.3	Bauweise	34
6.4.4	Energie-Standard und Erzeugung	35



6.4.5	Dachflächen	36
6.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	37
6.6	Verkehr	40
6.6.1	Erschliessung	40
6.6.2	Ausmass der Parkierung	42
6.6.3	Lage der Parkierung	43
6.7	Umwelt	44
6.7.1	Stadtklima	44
6.7.2	Lärmschutz	45
6.7.3	Ökologie, Natur und Landschaft	45
6.7.4	Naturgefahren	45
6.7.5	Störfallvorsorge	46
6.7.6	Vogelschutz	49
6.7.7	Umweltverträglichkeitsbericht	49
6.8	Etappierung	50
7	Beurteilung des Vorhabens	51
7.1	Allgemein	51
7.2	Kostenfolgen	53
8	Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	54
8.1	Kantonale Vorabklärung	54
8.2	Mitwirkungsverfahren	54
8.3	Kantonale Vorprüfung	54
8.4	Mitwirkungsverfahren (2. Mitwirkung)	55
9	Beschlussfassungs- und Auflageverfahren	56
10	Genehmigungsantrag	57
A	Anhang	59
A1	Verkehrstechnische Nachweise	59
A2	Grundstücksarrondierung	65
A3	Baurechtliche Nachweise	69
A4	Interessenabwägung Störfall	73
A5	Richtprojekt «Zentrale Pratteln»	79
A5.1	Projektbeschrieb Architektur und Städtebau	79
A5.2	Projektbeschrieb Landschaftsarchitektur	83
B	Beilagen	I

1 EINLEITUNG

1.1 Attraktives und lebendiges Quartier schaffen

- Coop-Verteilzentrum erworben Seit Anfang 2016 ist die Logis Suisse AG (LSAG) Eigentümerin des ca. 43'000 m² grossen Areals mit dem alten Coop-Verteilzentrum direkt neben dem Bahnhof in Pratteln. Das Areal ist heute mit Bürobauten und industriellen Bauten belegt.
- «Zentrale Pratteln» Die LSAG will das Areal «Zentrale Pratteln» als ein attraktives und lebendiges Quartier mit grosser Ausstrahlung entwickeln. Unterschiedliche Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen vorallem in den Bestandesbauten sowie eine neue Schulanlage mit Dreifachturnhalle auch für Vereine und grosszügigen Aussenräumen tragen dazu bei.
- Logis Suisse AG entwickelt Die LSAG beabsichtigt, ca. ¼ der neuen Wohnnutzung für das eigene Portfolio zu entwickeln und rund ¾ an Basler Wohnungsgenossenschaften abzugeben. Diese sind als Entwicklungspartner bereits im Entwicklungsprozess eingebunden. Für die Bestandesbauten mit Gewerbenutzungen wird ein weiterer passender Bauträger gesucht. Für die Schulanlage ist die Gemeinde Pratteln als Eigentümerin vorgesehen.



Abb. 1: Übersichtsplan Pratteln (Quelle: Google Maps, aufgerufen am 03.04.2017)

1.2 Logis Suisse AG

Vision Logis Suisse AG Die LSAG setzt sich seit über 40 Jahren für fairen und preisgünstigen Wohnraum ein. Das heisst, dass sie für eine breite Bevölkerungsschicht bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum schafft und sichert. Dabei handelt sie nach sozialen und ökologischen Grundwerten. So übernimmt sie mit ihrem Immobilienportfolio gesellschaftliche Verantwortung und trägt aktiv zum Gemeinwohl bei.

Die LSAG verbindet Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau mit fundierten Marktkenntnissen. Sie gewährleistet ein transparentes und effizientes Entwicklungs-, Bauprozess- und Portfoliomanagement. Das macht sie zur kompetenten Partnerin für verantwortungsbewusste Grundstück- und Immobilienbesitzer, für Gemeinden sowie für Aktionäre und die Bau- und Immobilienbranche.

Hohe Wohn- und Lebensqualität als Ziel Bei Um- ebenso wie bei Neubauten legt die LSAG Wert auf architektonische Qualität und eine ökologische Bauweise. Sie fördert die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien, achtet auf einen ressourcensparenden Betrieb und setzt wo immer möglich erneuerbare Energieträger ein.

Bei Neubauten denkt die LSAG stets über das Objekt hinaus und schafft die Voraussetzungen für einen attraktiven Lebensraum und eine gesunde Quartierentwicklung. Sie bietet Begegnungsräume für nachbarschaftliches Zusammenleben und achtet auf einen breiten Wohnungsmix für Familien, Paare, Singles und ältere Menschen.

1.3 IG Cooperativa Pratteln

Zusammenschluss bauwilliger Basler Wohngenossenschaften In der Region Basel haben bestehende Wohngenossenschaften aktuell wieder Interesse zusätzlich zum Bestand neue Wohnungen zu erstellen. Sie sind gewillt, den «Generationenvertrag» einzulösen.

Die IG Cooperativa Pratteln hat sich zu diesem Zweck aus bauwilligen Basler Wohngenossenschaften zusammengeschlossen. Der IG Cooperativa sind folgende Wohngenossenschaften beigetreten:

- GEWONA NORD-WEST
- WGN Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest
- Konsortium kleiner Basler Wohngenossenschaften

1.4 Quartierplanverfahren

- Richtprojekt «Zentrale Pratteln»** Die städtebauliche Konzeption für die «Zentrale Pratteln», welche die Voraussetzungen für ein attraktives Quartier im Sinne der Planungsziele bietet und die privaten und öffentlichen Interessen optimal vereint, wurde im Rahmen eines Studienauftrags ermittelt.
- Quartierplanpflicht** Basierend auf dem so genannten Richtprojekt werden mit vorliegendem Quartierplan die Voraussetzungen für die Baubewilligung und Realisierung der «Zentrale Pratteln» geschaffen.
- Zweck** Der Quartierplan «Zentrale Pratteln» bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2 ABLAUF DER PLANUNG

	Planungsschritte
Nov. 2016 – Feb. 2017	Workshopverfahren zur Definition der Anforderungen an die zukünftige Bebauung (spezifische Planungsziele)
Juli 2017 – Feb. 2018	Durchführung Studienauftrag zur Evaluation einer städtebaulichen Grundlage für die zukünftige Nutzung des Areals
24. März 2018	öffentliche Ausstellung der Ergebnisse des Studienauftrags
März – Juni 2018	Weiterentwicklung des Ergebnisses zum Richtprojekt als Grundlage für Quartierplanverfahren
14. Juni 2018	Vorstellung des Richtprojekts bei der Gemeinde Pratteln
Juni – Sept. 2018	Weiterbearbeitung Richtprojekt sowie Entwurf Quartierplan
12. Sept. 2018	Vorstellung Vorentwurf Quartierplanung bei der Bauverwaltung
September 2018	Kommunale Prüfung der Quartierplanung (Vorentwurf) durch Gemeinde
Oktober - November 2018	Überarbeitung Quartierplanung gemäss kommunaler Prüfung und Vertiefung verkehrstechnischer Themen
Februar 2019	Eingabe der Quartierplanung bei der Bauverwaltung Pratteln zur Prüfung und Eingabe beim Gemeinderat zur Verabschiedung für die kantonale Vorabklärung und öffentliche Mitwirkung.
April 2019	Gemeinderatsbeschluss: Verabschiedung zhd. kantonaler Vorabklärung und öffentlicher Mitwirkung
4. Juni 2019	Öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der Planung «Pratteln Mitte»
3. bis 28. Juni 2019	Öffentliche Mitwirkung
31. Juli 2019	Stellungnahme kantonale Vorabklärung
Aug. – Nov. 2019	Überarbeitung Quartierplanung gemäss kantonaler Vorabklärung und öffentlicher Mitwirkung
Dezember 2019	Eingabe der Quartierplanung bei der Bauverwaltung Pratteln zur Prüfung und Eingabe beim Gemeinderat zur Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung und zweite öffentliche Mitwirkung.
Januar 2020	Gemeinderatsbeschluss: Verabschiedung zhd. kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung
31. Jan. bis 3. März 2020	Öffentliche Mitwirkung (2. Mitwirkung)
8. April 2020	Stellungnahme kantonale Vorprüfung
April – Juni 2020	Überarbeitung Quartierplanung gemäss kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung (2. Mitwirkung)
16. Juni 2020	Eingabe der Quartierplanung bei der Bauverwaltung Pratteln z. H. Verabschiedung durch den Gemeinderat
23. Juni 2020	Gemeinderatsbeschluss
	<i>laufend ergänzen</i>

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Richt- und Nutzungsplanung

3.1.1 Kantonale Richtplanung

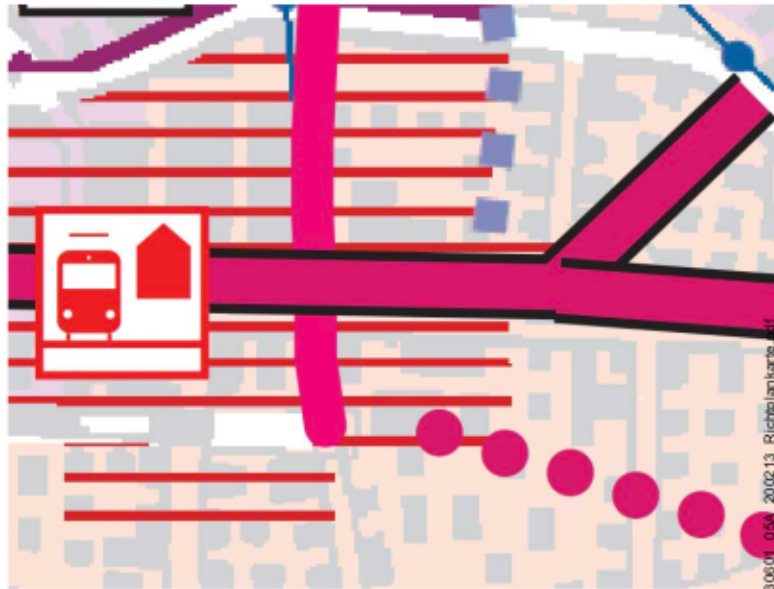


Abb. 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan vom 13.2.2020

Festlegungen Der Quartierplanperimeter ist von folgenden Festlegungen im kantonalen Richtplan betroffen:

- Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete
- Objektblatt S 2.3 Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)

Diese enthalten richtungsweisende Festlegungen (Planungsgrundsätze, Planungsanweisungen) sowie Abstimmungsanweisungen (Festsetzungen) mit behördenverbindlichem Charakter.

U. a. sollen Entwicklungsgebiete zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden. Für Pratteln ist in diesen Gebieten eine Mindestnutzungsdichte von 125 Ew+Besch/ha zu ermöglichen.

Entlang der westlichen Parzellengrenze verlaufen gemäss kantonalem Richtplan ein kantonaler Wanderweg und die geplante Tramverlängerung der Linie 14. Südlich liegen Planungen zum Ausbau des Schienennetzes Normalspur vor.

Tramverlängerung Pratteln Längi Im Objektblatt G1 zum kantonalen Richtplan ist eine Tramverlängerung der Linie 14 von Pratteln in die Längi festgelegt. Im

Bereich des Quartierplanperimeters liegen Vorprojekte für das Vorhaben vor (vgl. nächste Seite).

Die Quartierplanung berücksichtigt die Tramverlängerung Salina Raurica. Aufgrund dieser ist eine Anpassung des Bügels Wasenstrasse notwendig, für welche der Raum gesichert wird. Für die Freiraumplanung im fraglichen Bereich weist das Richtprojekt eine Variante mit Tram und eine Variante ohne Tram auf (vgl. Kapitel 6.6.1). Da die Realisierung der Tramverlängerung noch nicht absehbar ist, wird vom heutigen Zustand ausgegangen.

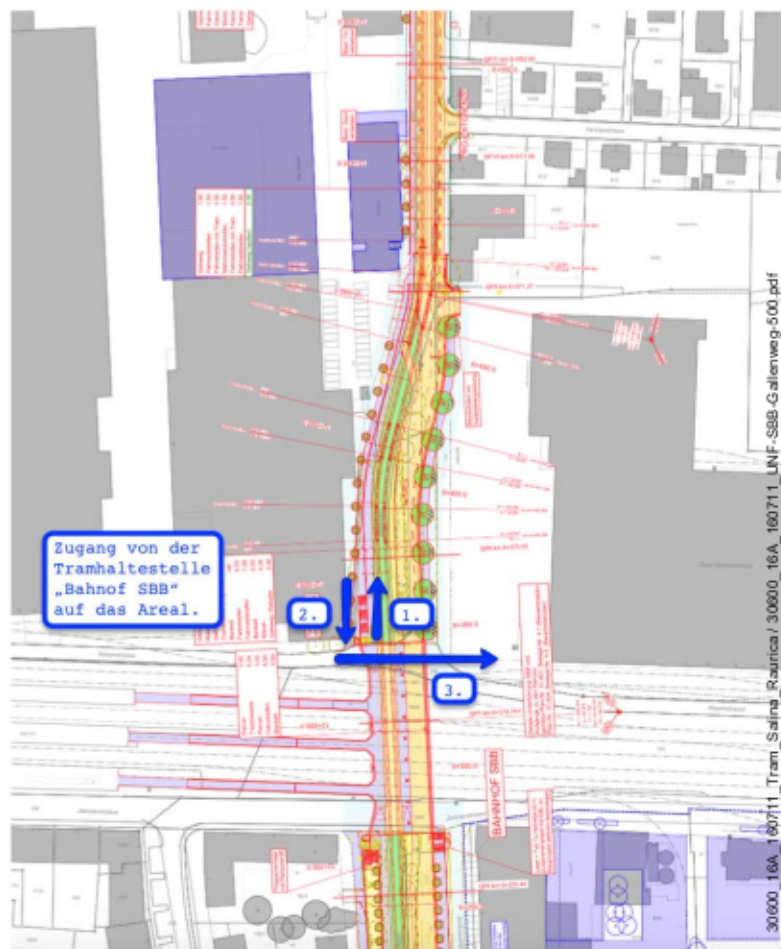


Abb. 3: Ausschnitt Vorprojekt Tramverlängerung Salina Raurica Variante „à Niveau“ entlang dem Gallenweg mit der Tramhaltestelle Bahnhof SBB (Quelle: Situationsplan Vorprojekt Trasse, Gleisbau vom 31.10.2014)

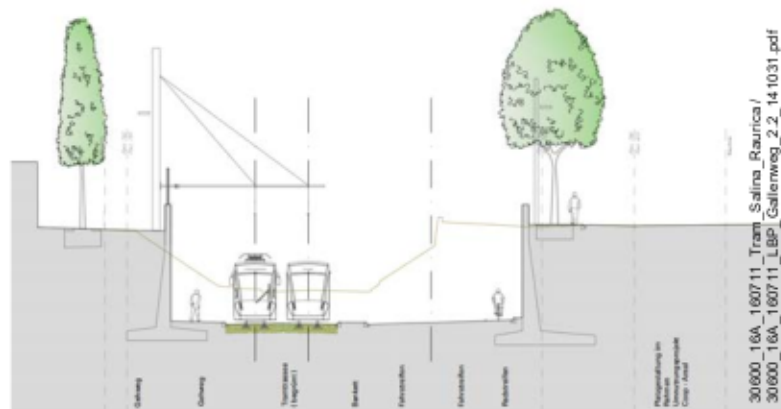


Abb. 4: Schematischer Schnitt Gallenweg der Variante „à Niveau“ auf der Höhe des Areals von Logis Suisse mit Situation heute in hellbraun (Quelle: Situationsplan Vorprojekt Tramverlängerung Salina Raurica, Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 31.10.2014)

3.1.2 Kommunalen Strassennetzplan

-  Autobahn
-  Hochleistungsstrasse
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Sammelstrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  Erschliessungsweg
-  Privatstrasse
-  Land- / Forstwirtschaftsweg
-  Erschliessung ausserhalb Bauzone
-  Fussweg, Fusswegverbindung



Abb. 5: Ausschnitt kommunaler Strassennetzplan

Knoten Salinen- und Wasenstrasse

Der Knoten Salinen-/Wasenstrasse wird zu einem Kreiselsystem umgebaut. In diesem Zusammenhang stehen Mutationen am Netzplan zur Diskussion.

Unter anderem wird erwogen, die Sammelstrasse in der Wasenstrasse um eine Bautiefe nach Norden zu verlegen.

Definition Bügel Wasenstrasse

Die Wasenstrasse verläuft von der Salinenstrasse bis zur Mittlererstrasse. Die Sammelstrasse zwischen Gallenweg und Wasenstrasse entlang der Westgrenze des Areals wird im Zuge dieser Quartierplanung «Bügel Wasenstrasse» bezeichnet.

3.1.3 Kommunale Richtplanung
 Hochhauskonzept Der Quartierplanperimeter liegt im Gebiet, wo gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Pratteln Hochhäuser bis maximal 80 m Höhe grundsätzlich möglich sind.

3.1.4 Kommunale Nutzungsplanung: Zonenplan Siedlung
 Zonenplan Siedlung

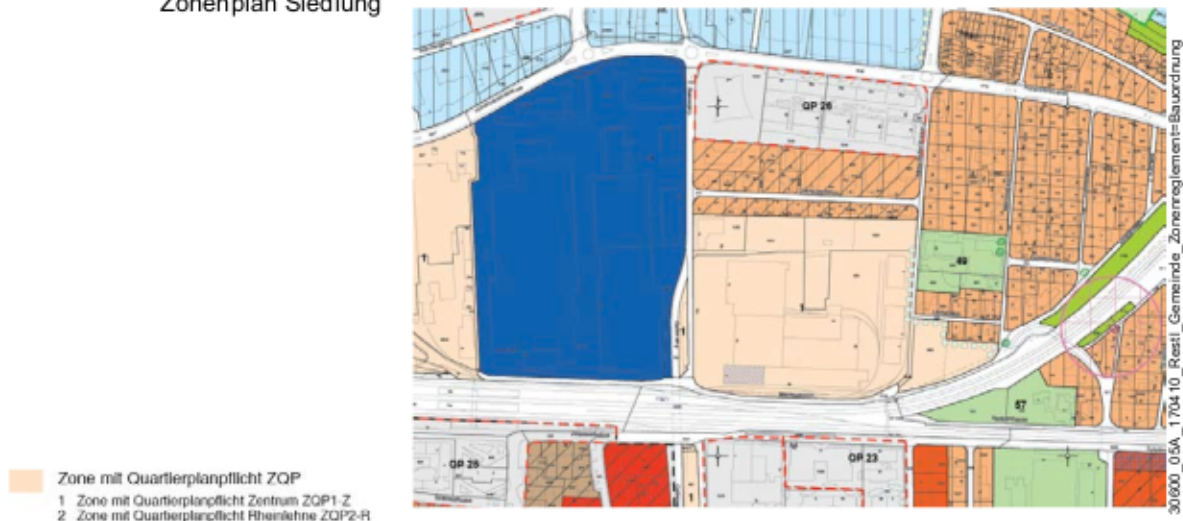


Abb. 6: Zonenplan Siedlung vom 25.10.2016

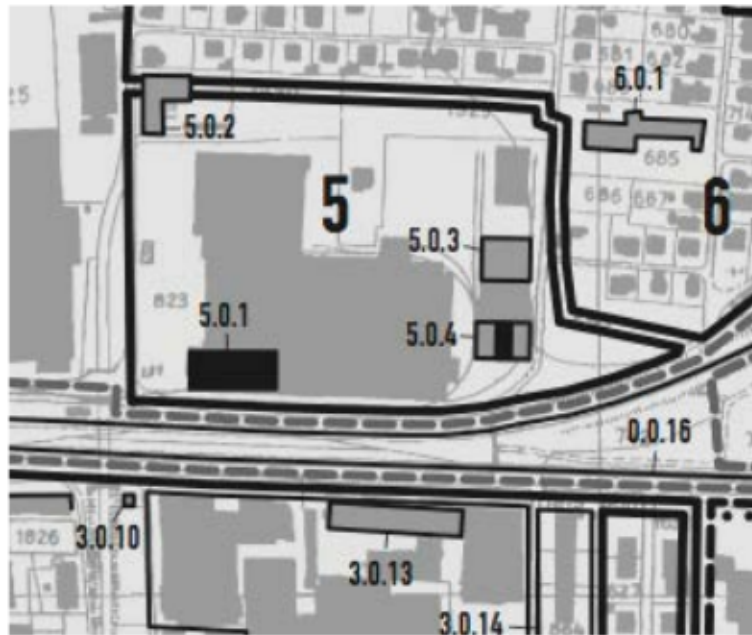
Zone mit Quartierplanpflicht Die Parzellen der Logis Suisse sind der Zone Zentrum ZQP1-Z zugewiesen. Es darf nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden.

3.1.5 Komm. Nutzungsplanung: Zonenreglement Siedlung
 Zentrumsnutzung Die Zone Zentrum ZQP1-Z umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofsnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.

Wohnnutzung max. 70% Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b des Zonenreglements Siedlung darf der Anteil der Wohnnutzung pro Quartierplan 70% des Nutzvolumens nicht übersteigen.

3.2 Inventare

3.2.1 ISOS
 ISOS Das Areal befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).



15103_PRA_cs_081000_isos-14 10.pdf

Abb. 7: ISOS, Ausschnitt Aufnahmeplan

Gebiet Für das Gewerbequartier hinter dem Bahnhof und den Gleisen wurde das Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) festgelegt. *Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.*

Einzelelemente Für das Hauptgebäude der COOP (5.0.1) und den Zuckersilo (5.0.4) ist das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt. *Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*

Das umgenutzte Bauernhaus (5.0.2) wie auch das Zuckerlager (5.0.3) als dreigeschossiges Fabrikgebäude sind zwar im ISOS erwähnt, haben aber kein Erhaltungsziel.



Abb. 8: Hauptgebäude der COOP, mächtiger fünfgeschossiger Heimattstilbau mit Natursteinblendarkaden, Mansardwalmdach und grossen Gauen, 1907



Abb. 9: Zuckersilo, Lagergebäude mit Siloturm, zum Teil Sichtbackstein, 1955–57

15103_PRA_cs_081000_isos-14 10.pdf

"kommunal zu schützen"	3.2.2 Bauinventar Basel-Landschaft BIB Das Hauptgebäude am Gallenweg 8 ist im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als "kommunal zu schützen" aufgeführt. Dieses Inventar besitzt "Hinweischarakter" für die fachliche Beurteilung von Bauvorhaben durch die kantonale Denkmalpflege und muss bei Nutzungsplanungen/Quartierplanungen berücksichtigt werden.
Würdigung im BIB	Das fünfgeschossige Lagerhaus mit ausgebautem Mansardendach liegt parallel zu den Bahngeleisen. Der markante Industriebau wurde im Übergangsstil von Historismus zu Jugendstil erbaut. Mittelalterliche Reminiszenzen (gotische Drillings- und Staffelfenster, Blendbogen) mischen sich mit Sichtfachwerk und moderner Betonkonstruktion im Innern. Der stattliche Bau erinnert an die ersten Warenhäuser in Chicago (zum Beispiel Marshall Field Wholesale Store, 1885) von Henri Richardson.

3.3 Raumsicherung Eisenbahn

kurzfristig keine Anpassung der Gleistopologie	Ab Dezember 2025 sollen die S-Bahn-Züge zwischen Basel und Liestal im Viertelstundentakt verkehren. Dafür ist eine Optimierung der Signaltechnik im Raum Pratteln zwecks Verkürzung der Zugfolgezeit nötig. Eine Anpassung der Gleistopologie ist damit nicht verbunden.
Interessenlinie für weitere Ausbauschritte	Langfristig sind ein Ausbau des Bahnhofs Pratteln und die Realisierung eines weiteren Gleises Richtung Rheinfelden geplant. Der geplante Ausbau des Bahnhofs Pratteln hat im Bereich des Areals der LSAG eine Gleisverschiebung der bestehenden Gleise von rund 2,5 m nach Norden zur Folge. Die Raumsicherung für ein weiteres Gleis erfolgt mit der Interessenlinie 5 m ab äusserster Gleisachse.
Verbindlicher Minimalabstand Gebäude	Gemäss § 95 Abs. 1 lit. c RBG gilt es den Minimalabstand von 10 m gegenüber der äussersten Gleisachse einzuhalten, ausgenommen sind Bauten, die mit dem Bahnbetrieb zusammenhängen oder die durch die Schienen erschlossen werden.

3.4 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) weist für den Quartierplanperimeter örtlich eine geringe Gefährdung («gelb») und eine Restgefahr für Überschwemmungen aus.

Ausserhalb des Perimeters wird im Bereich der Unterführung eine erhebliche Gefährdung für Überschwemmungen ausgewiesen.

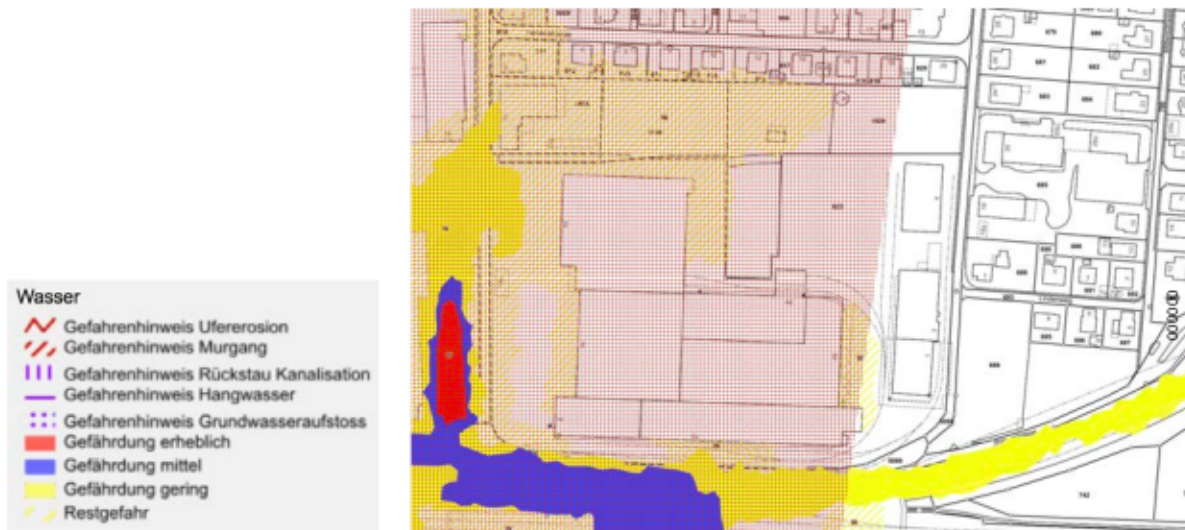


Abb. 10: Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (Quelle: geoview.bl.ch, Abruf 10.6.2020)

3.5 Störfall

Konsultationsbereich Bahn

Auf der Bahnlinie Pratteln-Stein erfolgen Gefahrguttransporte. Der Quartierplanperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich betreffend Störfallvorsorge.

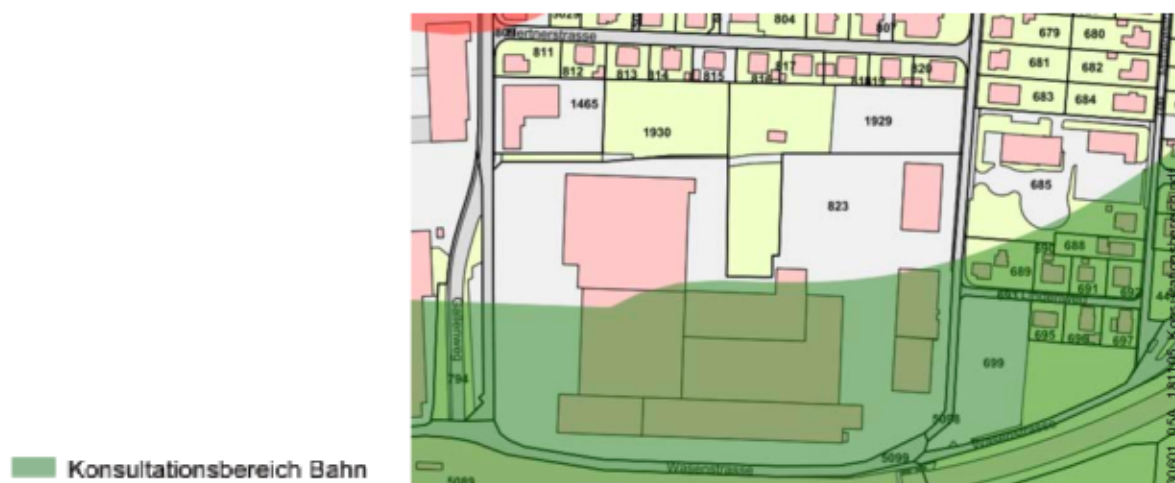


Abb. 11: Konsultationsbereich Störfall (Quelle: geoview.bl.ch, Abruf: 5.11.18)

3.6 Gleichgeordnete Planungen

Bredella-Areal Westlich des Gallenwegs liegt das Bredella-Areal (ehm. WASA-Areal). Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Areal über einen Zeithorizont von 5 bis 40 Jahren zu entwickeln. Es wird ebenfalls ein Quartierplan aufgestellt.

Gemeindevertreter wurden frühzeitig in die Arealentwicklung der Zentrale Pratteln einbezogen. Dadurch werden die Planungsverfahren inhaltlich aufeinander abgestimmt.

Weitere Entwicklungsabsichten bestehen für die weiter entfernten Areale «tri innova» und «Rohner». All diese Projekte wurden für das Störfallgutachten berücksichtigt.

4 PLANUNGSZIELE

Leitsätze Als Rahmen für die Entwicklung des Areals «Zentrale Pratteln» wurden anlässlich eines Workshops unter Mitwirkung von Gemeinde- und Nutzervertretern sowie verschiedenen Fachexpertinnen folgende Leitsätze formuliert.

- **Transformationsprozess**

Der Übergang vom Industrieareal zum urbanen Wohn- und Gewerbequartier wird als sorgfältiger Transformationsprozess verstanden, welcher im Dialog mit Interessengruppen, breiter Trägerschaft und Institutionen zielführend geführt wird.

- **Bestehende Bausubstanz**

Teile der bestehenden Bausubstanz werden bereits während des Planungsprozesses genutzt, machen das Areal somit früh erlebbar, dienen als Anknüpfungspunkt für die Transformation und werden die zukünftige Identität mitprägen. Die Sanierung von bestehender Bausubstanz erlaubt niedrigpreisige Gewerbeflächen anzubieten, welche die Angebotspalette insgesamt verbreitern und die Attraktivität des Angebotes erhöhen.

- **Neues Quartier (keine Siedlung)**

Das Quartier mit attraktiver und dichter Wohn- und Gewerbenutzung ergänzt den bestehenden Dorfkern von Pratteln nach Norden über die Gleise und wird zu einem Anziehungspunkt innerhalb der Gemeinde und der Region. Das Nutzungskonzept, auch mit Einrichtungen für die Quartiersversorgung, schafft ein anziehendes Wohn- und Arbeitsumfeld. Es zieht Menschen an, die sich dem Quartier verbunden fühlen (Zuzüger keine Durchzügler).

- **Integraler Raum für verschiedenste Wohn-, Arbeits- und Lebensformen**

Die Bewohner/innen und die Nutzer/innen des Quartiers tauschen sich untereinander aus, sie sind vernetzt, übernehmen Verantwortung für das Quartier. Gewohnt wird in verschiedenen Wohnungstypen unterschiedlicher Grössen und Standards. Gearbeitet wird in kleinen Gewerbeeinheiten und Räumen für Büros und Ateliers. Räume für Gastronomie und Kultur vervollständigen das Angebot. Das Miteinander dieser verschiedensten Wohn-, Arbeits- und Lebensformen führt zu einem integralen, urbanen Lebensraum.

- **Einbindung Gemeindegebiet**

Die Anbindung des Quartiers an das bestehende Dorf mit seinen Versorgungseinrichtungen erfolgt als attraktives Scharnier mit publikumsorientierten Nutzungen über die Nord-Süd-Verbindungen in der Achse Gallenweg. So entsteht ein

insbesondere für Fußgänger/innen und Velofahrer/innen anziehender Ankunftsort zum neuen Quartier. Für eine optimale Einbindung in Pratteln Nord wird auch den Ost-West-Verbindungen (Querverbindungen) Rechnung getragen.

- **Nachbarschaftsfördernde Gesamtdisposition**

Die städtebauliche Disposition, die Anordnung und Ausgestaltung der Freiräume, die Konzeption der Gebäude, die Architektur, die Anordnung der Nutzung etc. begünstigen als Gesamtdisposition ein nachbarschafts- und gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben.

- **Vielfältige Freiräume**

Stimmig hierarchisierte Freiräume von hoher Qualität und unterschiedlicher Funktion prägen das Quartier. Ein zusammenhängender Freiraum als Spiel- und Aufenthaltsort ergänzt das Angebot und dient als Treffpunkt für die Menschen des Quartiers und des Gebiets Pratteln Nord.

- **Ökologie**

Als Richtschnur für die Transformation des Areals dient die 2000-Watt Gesellschaft. Dafür sind die Chancen des Standortes (hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Potenzial für hohe Dichte, Energieverbund, bestehende Bausubstanz u.a.) angemessen zu nutzen.

5 RICHTPROJEKT «ZENTRALE PRATTELN»

5.1 Workshopverfahren

Vorbereitung Arealentwicklung	Als Grundlage für die Arealentwicklung hat die Logis Suisse AG ein Workshopverfahren mit Mitwirkung von Nutzer- und Gemeindevertretern sowie Fachexperten durchgeführt. Ziel war es einerseits die Anforderungen an die zukünftige Bebauung zu präzisieren (Leitsätze) und andererseits Abhängigkeiten sowie zentrale Fragen für die nächsten Entwicklungsschritte zu bezeichnen.
Quartierplan im ordentlichen Verfahren	Als Gesprächsgrundlage dienten Inputreferate der Teilnehmenden und verschiedene Lösungsansätze für die Überbauung des Areals. Mit den Überbauungsvarianten galt es das Potenzial eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren auszuloten. Zu Gunsten einer Erhöhung des Anordnungsspielraums (mehr als 6 Geschosse) und einer Reduktion des Gewerbeanteils wurde die Erstellung eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren in Aussicht genommen.

5.2 Studienauftrag

zehn interdisziplinären Teams	Zur Evaluation einer städtebaulichen Grundlage für die zukünftige Nutzung des Areals hat die Grundeigentümerin einen anonymen Studienauftrag mit zehn interdisziplinären Teams ¹ durchgeführt.
-------------------------------	---

¹ Folgende zehn Architekturbüros wurden zum Studienauftrag eingeladen und hatten sich mit je einem Landschaftsarchitekturbüro zu verstärken:

- Bachelard Wagner Architekten, Basel
- Diener & Diener Architekten, Basel
- ARGE Duplex Architekten mit Giger Nett Architekten, Zürich
- Luca Selva Architekten, Basel
- Morger Partner Architekten, Basel
- Müller Sigrüst Architekten, Zürich
- Office haratori, Zürich
- Rolf Mühlethaler, Architekt, Bern
- Schneider Studer Primas Architekten, Zürich
- Stump & Schibli Architekten, Basel

Siegerprojekt Das Beurteilungsgremium² hat der Logis Suisse AG einstimmig empfohlen, das Projekt des Teams Bachelard Wagner Architekten und Raderschall Partner AG Landschaftsarchitekten weiter zu bearbeiten und auszuführen.

Durch den aktiven Einbezug von Gemeindevertretern in den Planungsprozess konnte eine städtebauliche Grunddisposition gefunden werden, die einerseits die Ziele der Grundeigentümerin erfüllt und andererseits durch die Integration einer neuen Primarschule den öffentlichen Bedürfnissen Rechnung trägt.

Die ausführliche Berichterstattung ist dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom 7. Februar 2018 zu entnehmen.

5.3 Richtprojekt

Das weiterentwickelte Siegerprojekt aus dem Studienauftrag dient als Richtprojekt für den Quartierplan (vgl. Anhang A5).

Variante mit Schule /
Variante ohne Schule

Die Gemeinde hat in Aussicht genommen, auf dem Areal der Zentrale Pratteln ein neues Schulhaus zu errichten. Der definitive Entscheid erfolgt durch die Stimmbürger zu einem späteren Zeitpunkt. Daher war im Studienauftrag eine allfällige Alternative zu einem neuen Schulhaus aufzuzeigen.

Die Realisierung der Schule stellt gegenwärtig die Hauptvariante dar, bedarf aber noch der Zustimmung zu entsprechenden Vorlagen durch den Einwohnerrat und/oder der Stimmbürger. Für das Richtprojekt wurde diesem Sachverhalt Rechnung getragen, indem eine Variante mit Schule und eine Variante ohne Schule erarbeitet wurden.

² Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Matthias Ackermann, Prof. dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Andreas Hofer, dipl. Architekt ETH
- Sabina Hubacher, Architektin BSA
- August Künzel, dipl. Landschaftsarchitekt
- Fritz Schumacher, ehemaliger Kantonsbaumeister BS
- Daniel Wentzlaff dipl. Ing. AADipl, Architekt BSA SIA SWB im Auftrag der Gemeinde Pratteln
- Marianne Dutli Derron, Projektleiterin LSAG
- Andrea Grolimund, Mitglied VR LSAG
- Peter Schmid, Vizepräsident des VR LSAG
- Dieter Härdi, Gde Pratteln, Abteilungsleiter Bau, Verkehr u. Umwelt
- Martin Huber, IG Cooperativa
- Jörg Vitelli, IG Cooperativa

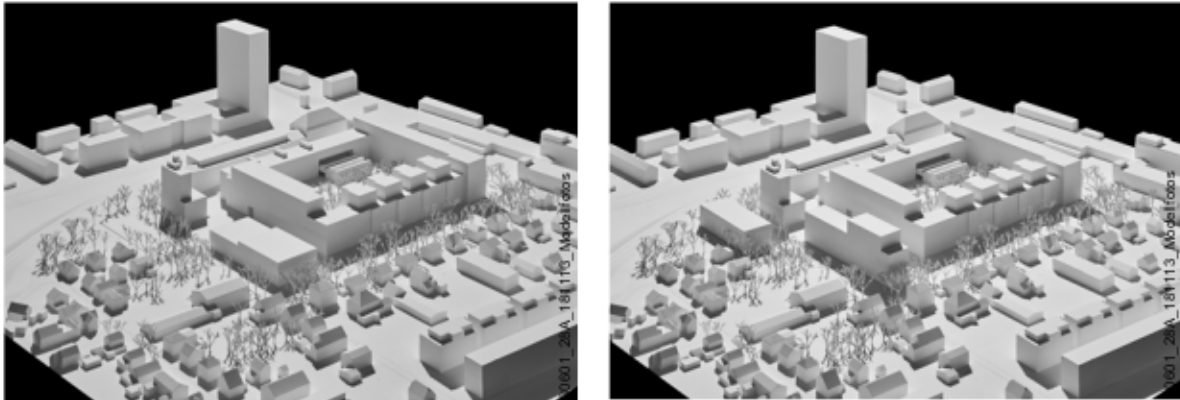


Abb. 12: Modellfoto Variante mit Schule (links) und Variante ohne Schule (rechts)

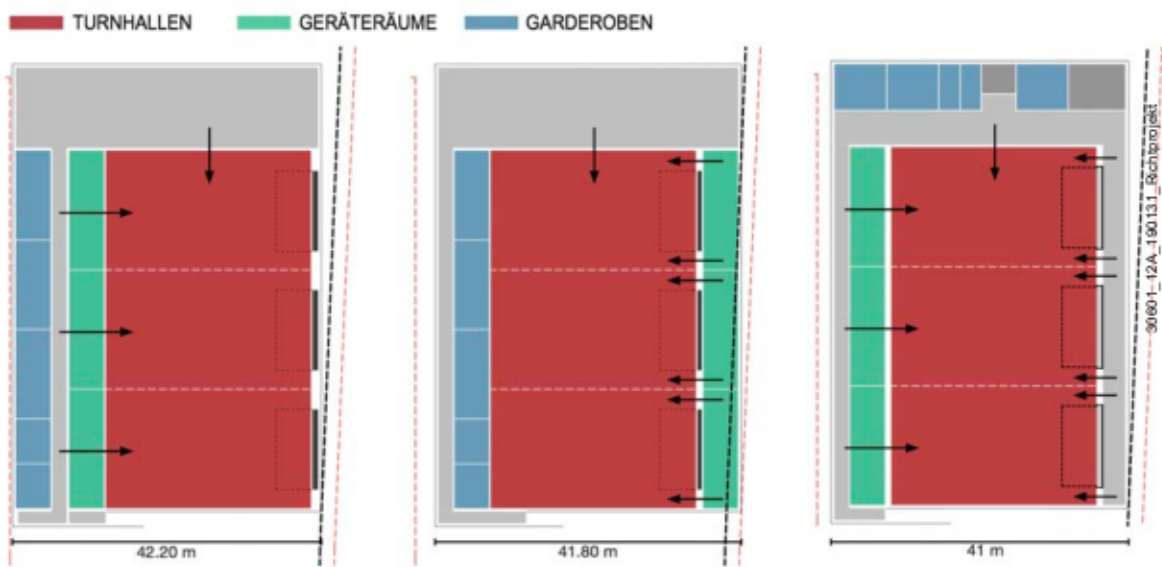


Abb. 13: Anordnungsspielraum Turnhalle

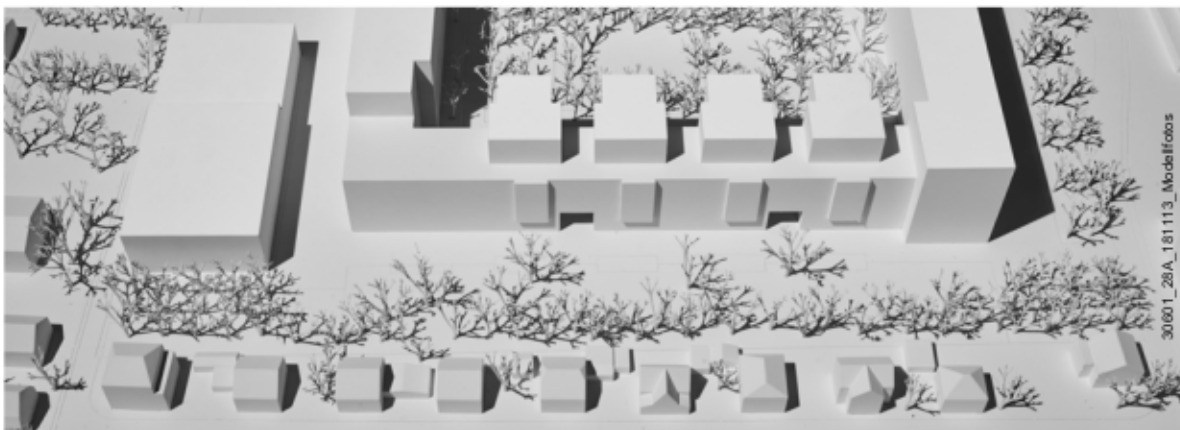


Abb. 14: Modellfoto mit Weiterentwicklung bezüglich Innenhof, Durchgängen und Erkern

- Weiterentwicklung Das Resultat des Studienauftrags wurde von den Projektverfassenden weiterentwickelt. Unter anderem wurde der Anordnungsspielraum der Turnhalle erhöht, unter Berücksichtigung einer zusätzlich gewünschten Tribüne. Zudem wurde die Erschliessung dahingehend angepasst, dass der Bügel Wasenstrasse und die Tiefgaragenschliessung an einem gemeinsamen Knoten mit dem Gallenweg verknüpft werden. Um die Zugänglichkeit des Innenhofs zu erhöhen, wurde ein zusätzlicher Durchgang vom Gartenland her integriert. Dieser zusätzliche Durchgang und eine angepasste Fassadenabwicklung mit Erkern unterstützen den Dialog von der vorgeschlagenen Bebauung über das Gartenland zur Nachbarschaft. Weitere zusätzliche Massnahmen sind auf der architektonischen Ebene (z. B. Artikulation Sockel) möglich.
- Richtprojekt begleitend § 1 QP Das Richtprojekt «Zentrale Pratteln» hat gemäss § 1 QP begleitenden Charakter. Es dient der Bewilligungsbehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Projekte gleicher Qualität sind zulässig.

6 BESTANDTEILE UND INHALTE QUARTIERPLANUNG

6.1 Bestandteile

- öffentlich-rechtliche Bestandteile
- Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
 - Quartierplan-Reglement
- privatrechtlicher Vertrag
- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG
- beigestellte Dokumente³
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (2. Mitwirkung)
 - Vorprüfungsbericht
 - Verkehrsgutachten (Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz)
 - Mobilitätsgutachten (Pestalozzi & Stäheli GmbH, Basel)
 - Umweltverträglichkeitsbericht (Rapp Infra AG, Basel) mit Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage (Gruner AG, Basel)
 - Beilage zum UVB: koordinierte Störfallanalyse (EBP, Zürich)
 - Modell Richtprojekt «Zentrale Pratteln» 1:500

6.2 Quartierplanperimeter

- Festlegung im Quartierplan Situation und Schnitte 1:500
- Der Quartierplanperimeter ist im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 festgelegt.
- Zwei Teilgebiete
- Der Quartierplanperimeter wird durch die Münchackerstrasse in ein westliches Teilgebiet I und ein östliches Teilgebiet II getrennt.
- Parzellen
- Ausgangslage für die Quartierplanung bilden die Parzellen mit folgenden Flächen:

Parzellenummer	Fläche
Kat.-Nr. 699	3'818 m ²
Kat.-Nr. 823	29'440 m ²
Kat.-Nr. 1465	1'893 m ²
Kat.-Nr. 1929	5'081 m ²
Kat.-Nr. 1930	2'376 m ²
Total	42'608 m²

³ Vgl. auch Beilagen gemäss Kapitel B

Vor Inkrafttreten des Quartierplans werden die einzelnen Parzellen vereint.



Abb. 15: Situationsplan mit Quartierplanperimeter (Quelle: AV-Daten Kanton Basel-Land, 23.06.2016)

Baulandumlegung im Rahmen
QP-Verfahren

Gegenstand des Quartierplans sind Baulandumlegungen (vgl. Anhang A2).

Es wurde in Aussicht genommen, die Parzellen Kat.-Nm. 699 und 823 im Hinblick auf eine optimale Wendemöglichkeit an der Ecke Wasen- und Münchackerstrasse zu arrondieren. Die Grundstücksarrondierung erfolgt gestützt auf den Quartierplanvertrag nach in Kraftsetzung des Quartierplans «Zentrale Prateln».

Ebenso wurde in Aussicht genommen, die Parzellen Kat.-Nrn. 823, 1465 und 1930 im Hinblick auf eine optimale Lösung des Einlenkers vom Bügel Wasenstrasse auf den Gallenweg zu arrondieren.

Grunddienstbarkeiten

Es bestehen verschiedene Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten, die aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse oder der Nutzungsänderung nicht mehr relevant sind.

Energieversorgung

Die Rechten und Pflichten im Zusammenhang mit der Energieversorgung werden aufgrund des Gesamtkonzeptes überprüft und ggf. neu definiert.

6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsarten
§ 4 Abs. 1 lit. a QP

Im gesamten Areal zulässig sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe. Dies umfasst u. a. Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum), Musiklokale, Tankstellen, Handelsbetriebe.

Urbane Mischnutzung
max. Wohnanteil 80%
§ 4 Abs. 4 QP

Für das Areal wird eine urbane Mischnutzung angestrebt. Deshalb beträgt der Wohnanteil bezüglich Bruttogeschossfläche über alle Baubereiche innerhalb des Quartierplan-Perimeters gesamthaft maximal 80%.

In Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie unter Einbezug der Gemeinde wurde die Verteilung der Nutzungen auf dem Areal untersucht. Die Studie mit Nicht-Wohnnutzungen im bestehenden Riegel und dahinterliegender Wohnnutzung wurde als zielführend beurteilt. Diese Anordnung wurde als Vorgabe für den städtebaulichen Studienauftrag übernommen und im Sinne eines erhöhten städtebaulichen Anordnungsspielraums für den Teil der Wohnnutzung wurde der maximale Wohnanteil auf 80% erhöht. Im Rahmen des Studienauftrags hat sich der Höchstanteil von 80% als zweckmässig herausgestellt, um an dieser zentralen Wohnlage preisgünstigen Wohnraum bereitstellen zu können. In der Hauptvariante mit Schule weist das Richtprojekt einen Wohnanteil von unter 70% auf.

Im Rahmen dieses Quartierplans wird der Wohnanteil von 70% auf 80% angehoben. Das widerspiegelt die Strategie, wonach die Nicht-Wohnnutzung vornehmlich im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Im Rahmen des ordentlichen Quartierplanverfahrens kann der Einwohnerrat von den Bestimmungen des ZRS abweichen.

Wird die Schule gemäss Richtprojekt realisiert, beträgt der Wohnanteil weiterhin etwa 70%.

max. Gewerbeanteil 40%
§ 4 Abs. 5 QP

Im Sinne der Sicherstellung des angestrebten Nutzungsmixes wird ebenso der Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe und Gastronomie über alle Baubereiche innerhalb des Quartierplan-Perimeters festgesetzt und zwar auf gesamthaft maximal 40%.

<p>Maximale Nettoladenfläche § 4 Abs. 6 QP</p>	<p>Die Beschränkung auf 400 m² Nettoladenflächen zielt darauf ab, dass die Verkaufsflächen auf den Bedarf des Quartiers ausgerichtet sind und keine überkommunalen Besucherkreise angesprochen werden. Im Vordergrund stehen Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel. Auch zulässig wären beispielsweise ein kleiner Buchladen oder ähnliches. Untergeordnete Verkaufsflächen zu einem Handwerksbetrieb gehörend (z. B. Velowerkstatt oder Betriebe der Kreativwirtschaft), werden nicht der Verkaufsflächen im Sinne § 4 Abs. 6 QP angerechnet.</p>
<p>Bestehende Zeile weitgehend ohne Wohnnutzung § 4 Abs. 1 lit. c QP</p>	<p>Das Gebäude A1 und der Baubereich A2 sollen für möglichst niedrigpreisige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und die neue Wohnnutzung soweit möglich vor Bahnlärm schützen. In der bestehenden Zeile ist Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen.</p>
<p>Wohnnutzung Dachausbau A2 § 4 Abs. 3 QP</p>	<p>Im Baubereich A2 ist für ein Geschoss, welches das bestehende Dach ersetzt, Wohnnutzung zulässig. Bei einem allfälligen Ersatz des bestehenden Geschosses wird davon ausgegangen, dass den erhöhten Anforderungen bezüglich des Lärmschutzes Rechnung getragen werden kann. Für die Umnutzung der bestehenden Geschosse ist keine Wohnnutzung zulässig.</p>
<p>Schule ausserhalb Konsultationsbereich § 4 Abs. 1 lit. d QP</p>	<p>Schulen sowie Turn- und Sporthallen dürfen nur im Baubereich D1 errichtet werden. Damit ist sicher gestellt, dass die Nutzung mit schwer evakuierbaren Personen ausserhalb des Konsultationsbereichs zu liegen kommt.</p>
<p>Einrichtungen mit sensiblen Nutzungen § 4 Abs. 7 QP</p>	<p>Innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung sind Gebäude für empfindliche Einrichtung nicht zulässig.</p>
<p>Nutzungseinschränkung Baubereich C5 § 4 Abs. 2 QP</p>	<p>Für den Baubereich C5 wird die Nutzung auf der Gemeinschaft dienende Nutzungen und publikumsorientierte Nutzungen beschränkt. Dazu gehören Nutzungen wie bspw. ein Restaurant oder Café, ein Quartierkino oder ein Musiklokal, welche zur Belebung des Freiraumbereichs «Sheddach» beitragen.</p>
<p>Nebenbauten § 4 Abs. 8 QP</p>	<p>Nebenbauten werden definiert und in Ihrem Ausmass beschränkt. Die zulässige Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Zulässig sind Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Unterstände für Kinderspielplätze, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen.</p> <p>Im Freiraumbereich «Sheddach» sind Überdachungen bis zu einer maximalen First- und Fassadenhöhe von 300,50 m ü. M. zulässig. Die Höhe orientiert sich am bestehenden Sheddach.</p>

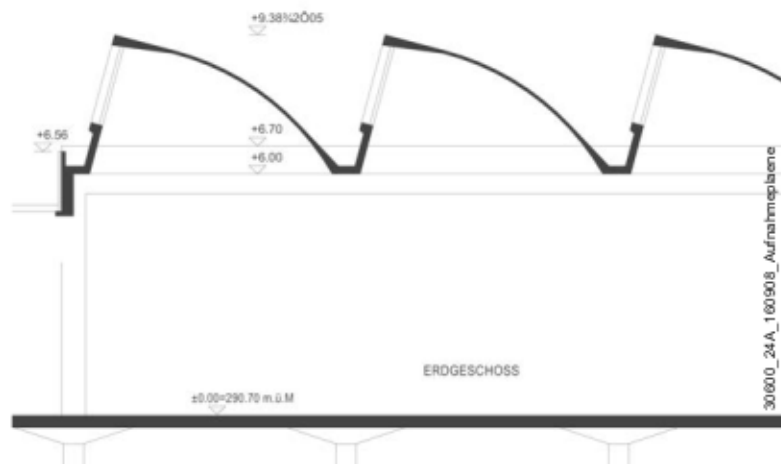


Abb. 16: Schnitt durch bestehendes Sheddach

6.3.2 Mass der baulichen Nutzung

BGF-Definition § 5 Abs. 1 QP	Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Bruttogeschossfläche für die verschiedenen Baubereiche/Gebäude definiert.
Nicht zur BGF wird gerechnet § 5 Abs. 2 QP	Bezüglich der nicht zur BGF anzurechnenden Flächen werden Vorgaben aus der Rahmennutzungsplanung übernommen (vgl. Art. 17 Zonenreglement Siedlung).
Privilegierung Bestand	<p>Im Sinne der Nachhaltigkeit ist es das Ziel der Grundeigentümerin, bestehende Bausubstanz soweit möglich zu nutzen. Entsprechende Flächen werden mit folgenden Bestimmungen privilegiert, indem sie nicht an die BGF anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Geschosse bis zu einer maximalen Höhenkote von 291,30 m ü.M. (Oberkante fertig Boden darüber liegendes Geschoss), werden im Sinne einer Privilegierung des Bestands von der BGF ausgenommen. - Zur Privilegierung des bestehenden Zuckersilos (Gebäude B) werden bestimmte Flächen von der BGF ausgenommen. Diese dienen dazu, die Nutzbarkeit bei gleichzeitigem Erhalt des Gebäudes zu steigern.
Mass der baulichen Nutzung § 5 Abs. 3 QP	<p>Für die Festlegung der maximal zulässigen BGF dient das Richtprojekt als Grundlage (vgl. Anhang A5). Die entsprechende BGF-Berechnung für die Baubereiche/Gebäude wurde anhand der QP-Vorschriften (unter Beachtung der nicht anrechenbaren Flächen) erstellt. Dabei wurden die Richtprojektvarianten mit bzw. ohne Schule berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximal mögliche BGF gemäss QP-Reglement: 78'400 m² - Massgebende Parzellenfläche: 42'608 m² - Ausnützungsziffer: 1,84

Nutzungstransporte
§ 5 Abs. 4 QP

Zu Gunsten eines erhöhten Anordnungsspielraums sind z. T. Nutzungsverschiebungen zwischen Baubereichen unter gewissen Voraussetzungen zulässig.

6.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

6.4.1 Baubereiche

Baubereiche
§ 6 Abs. 1 QP

Grundlage für die Definition der Baubereiche bildet das Richtprojekt «Zentrale Pratteln». Die Baubereiche dienen der Abgrenzung der Bebauung und der Verortung von spezifischen Vorgaben u. a. zu Art und Mass der baulichen Nutzung. Eine Etappierung nach Baubereichen ist denkbar.

Maximale Höhen
§ 6 Abs. 3 QP

Das Richtprojekt (vgl. auch Beitrag zum Studienauftrag) sieht Gebäudehöhen bis 28,5 m (OK Dachrandabschluss, vgl. Anhang A5) vor.

Unter Berücksichtigung eines angemessenen Anordnungsspielraums sind die maximalen Gebäudehöhen im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 in m ü. M. verbindlich festgelegt. Sie liegen bei höchstens 319,00 m ü. M. (OK Dachrandabschluss). Gemäss Messungen der Jermann AG vom 14.11.2018 beträgt die Höhenkote OK bestehendes Terrain an den Eckpunkten der Baubereiche zwischen 289,22 und 289,96 m ü. M. Ausgehend von diesen beiden Massen ergibt sich eine Gebäudehöhe von höchstens 29,78 m.

Das Mass liegt somit unter der brandschutztechnisch relevanten Gesamthöhe von 30 m für Gebäude mittlerer Höhe.

Grenzabstände
Baubereiche C1, C2 und C3

Die städtebauliche Disposition des Richtprojekts «Zentrale Pratteln» wurde in Abwägung verschiedener Vorschläge im Rahmen eines Studienauftrags ermittelt. Durch seine situative Haltung an den Rändern bietet das Richtprojekt beste Voraussetzungen für einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Quartierteilen. Der Übergang zwischen der kleinmassstäblichen Bebauung im Norden und der Zentrale Pratteln wird mit dem so genannten Gartenland gelöst. Der Bericht des Beurteilungsgremiums hält im Studienauftrag fest: «Der nördliche Baukörper nimmt mit einem respektvollen Abstand und einer differenzierten Höhenabwicklung auf die kleinmassstäbliche Nachbarschaft Rücksicht.»

Der Abstand zwischen der nördlichen Grenze und der Mantellinie der Baubereiche C1, C2 und C3 beträgt mindestens 23,6 m. Mit diesem Mass beträgt der Abstand 4,3 m mehr als gemäss den geltenden Abstandsbestimmungen gemäss § 90 RBG erforderlich wären (vgl. Anhang A3).

Auf Wunsch der Gemeinde Pratteln wurde aufgezeigt, in wie weit durch die Zentrale Pratteln eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf besteht. Mangels gesetzlicher Grundlagen im Kanton Basel Landschaft wurde dafür der Nachweis des 2h-Schattens gemäss Kanton Zürich hinzugezogen.

Bei dieser Methode wird der Schatten des Vorhabens mit dem Schatten eines alternativen Projekts in Regelbauweise verglichen. Resultiert durch das Vorhaben kein grösseres Schattenbild als durch das so genannte Vergleichsprojekt, handelt es sich nicht um eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf.

Die Überlagerung der beiden Schatten zeigte, dass der 2h-Schatten des Richtprojekts innerhalb des Schattenbildes des Vergleichsprojekts liegt. Das bedeutet, dass der Schattenwurf der Zentrale Pratteln zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf führt.

Die Abstandsbestimmungen gemäss § 90 RBG dienen unter anderem dem Schutz vor Einflüssen von Bauten und Anlagen auf Nachbargrundstücke (Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Aussicht; Schattenwurf; Einsicht usw.). Da das Richtprojekt «Zentrale Pratteln» aufgrund seiner Fassadenlänge und -höhe massgeblich von der nördlichen Parzellengrenze abgerückt zu stehen kommt, können wesentliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf vermieden werden.

- Grenzabstände Baubereich D Die konkrete Bebauung in den Baubereichen D1 und D2 wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ermittelt. Dem entsprechend wurde diesen Baubereichen ein maximaler Anordnungsspielraum eingeräumt. Die Mantellinie des Baubereichs entspricht gegenüber der nördlichen Parzellengrenze den Abstandsbestimmungen gemäss § 90 RBG (vgl. Anhang A3).
- Grenzabstände Baubereich E Der Baubereich orientiert sich am Richtprojekt. Wo keine Baulinien vorhanden sind, gehen die Abstandsbestimmungen gemäss § 90 RBG den Baubereichsgrenzen vor. Je nach Länge und Höhe der Baukörper kann ein grösserer Grenzabstand resultieren.
- Raumsicherung für Ausbau Tramlinie Nr. 14 Im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Tramlinie Nr. 14 berücksichtigt das Richtprojekt entlang des Bügels Wasenstrasse eine Interessenlinie. Diese sichert den für einen allfälligen Ausbau des Trams notwendigen Raum. Im Quartierplan wird daher die Verkehrsbaulinie angepasst.

Baulinien Die Baubereiche bestimmen die Lage der Bebauung. Gegenüber bestehenden und zukünftigen Strassenverbindungen werden Baulinien festgesetzt. Für zukünftige Strassenverbindungen werden ausreichende Flächen nachgewiesen (vgl. Anhang A1).

Die neue Baulinie entlang der Münchackerstrasse schafft die Voraussetzung, die beiden Schulareale über die Münchackerstrasse räumlich zusammenfassen zu können. Die konkrete Lösung wird im Rahmen des geplanten Konkurrenzverfahrens ermittelt. Durch den reduzierten Baulinienabstand kann die angrenzende Bebauung den Strassenraum visuell verengen und soll eine langsamere Fahrweise bewirken.

Gestaltungsbaulinie Gemäss Richtprojekt reagiert die Bebauung neben der differenzierten Höhenabwicklung ebenfalls in der Horizontalen auf das Gartenland und den angrenzenden Quartierteil. So weist die bauliche Setzung verschiedene Vor- und Rücksprünge innerhalb der Hofbebauung sowie zusätzlich im Zusammenspiel mit dem Schulgebäude auf. Dies ermöglicht neben einer Rhythmisierung der Fassade eine räumliche Fassung des Gartenlandes.

Zur Sicherung dieser Qualität wird entlang der Baubereich C1 und C2 nordseitig eine Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG festgelegt. Dadurch ist entlang des Gartenlands ein Versatz der Gebäudefluchten und somit eine räumliche Fassung des Gartenlands gesichert. Beim Baubereich D1 wird die genaue Bebauung im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens ermittelt (siehe oben). Daher wird dort im Sinne des Anordnungsspielraums auf eine Gestaltungsbaulinie verzichtet.

Bauteile, welche die Fassade überragen § 53 RBV regelt abschliessend, welche Bauteile die Fassade überragen dürfen im Bezug zu Grenzabständen und Baulinien. Gegenüber Grenzabständen und Baulinien gehen diese Bestimmungen jenen gemäss § 6 Abs. 8 und § 8 Abs. 7 QP vor.

Übertragungsleitung 132 kV nicht tangiert Gestützt auf Dienstbarkeiten verläuft eine SBB-Übertragungsleitung mit 132 kV nördlich der Gleise.

Die Einhaltung der Vorgaben gemäss Leitungsverordnung (LeV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Solange die Übertragungsleitung in der heutigen Form besteht, reduziert sich im Baubewilligungsverfahren der Anordnungsspielraum im Baubereich E.

Baubereich Schule und Sport § 6 Abs. 5 QP Der reduzierte Baulinienabstand kann aus städtebaulichen Überlegungen nur für Schul- und Sportzwecke beansprucht werden. Verbunden mit den städtebaulichen Überlegungen kann der Anordnungsspielraum für ein Turnhallegebäude erhöht werden. Die Baulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. a RBG wird neu entlang der Baubereichsabgrenzungen geführt. Der

Anordnungsspielraum wird im Richtprojekt aufgezeigt (vgl. Anhang A5).

Baubereich Sockelgeschoss
§ 6 Abs. 6 QP

Aus logistischen Gründen der ehemaligen Verteilzentrale befinden sich das Erdgeschoss und umlaufende Laderampen vieler bestehender Bauten auf ca. 1,3 m über dem Terrain. Das bestehende Erdgeschossniveau von ca. 290,72 m ü. M. soll gemäss Richtprojekt erhalten werden und in den Aussenraum überführt werden. Zur Sicherung dieses arealtypischen Charakteristikums dient der Baubereich «Sockelgeschoss». Für allfällig dafür notwendige Aufbauschichten wird für die maximale Höhenkote (Oberkante fertig Boden darüber liegendes Geschoss) eine Reserve berücksichtigt.



Abb. 17: Querschnitt des Richtprojekts mit Sockelgeschoss (orange eingefärbt) und Erdgeschossesebene auf ca. 290,72 m ü.M.

Bauten und Anlagen ausserhalb
Baubereiche
§ 6 Abs. 7 lit. a QP

Im Hinblick auf die Schaffung von niedrigpreisigen Gewerbeflächen wird angestrebt, möglichst wenig in die bestehende Gebäudesubstanz im Baubereich A2 einzugreifen. Deshalb wird geprüft, die Erschliessung auf der Gleis abgewandten Seite in Form eines Laubengangs aussen anzuhängen. Beschränkt auf das 2. und 3. Obergeschoss sollen in diesem Bereich dafür Spielraum geschaffen werden.

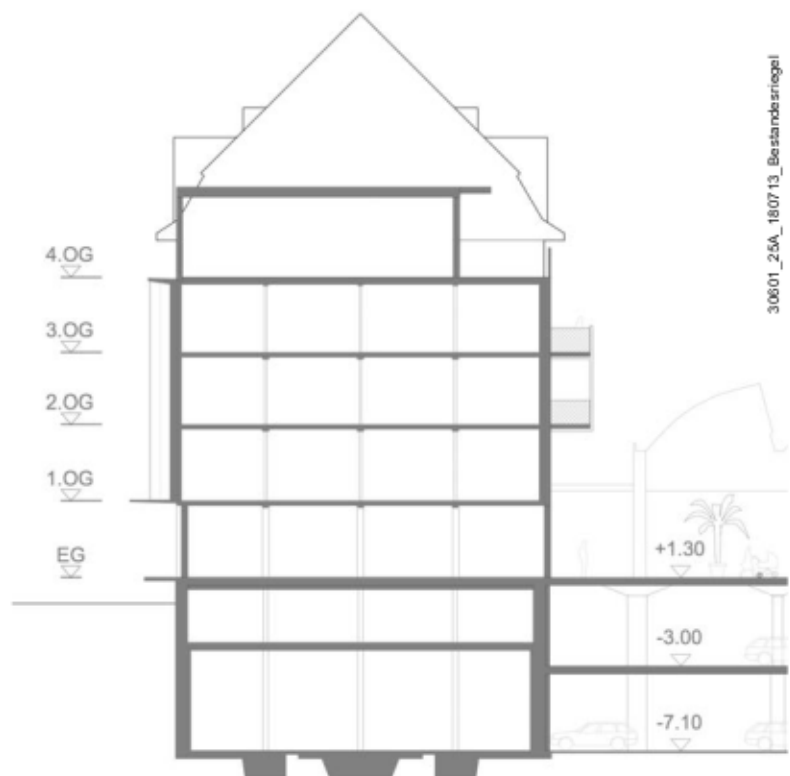


Abb. 18: Schnitt durch Bebauung gemäss Richtprojekt im Baubereich A2 mit angehängter Erschliessungsschicht im 2. und 3. OG

6.4.2 Bestehende Gebäude

Städtebaulicher Umgang mit bestehenden Gebäuden
§ 7 QP

Das Richtprojekt zieht wesentliche Teile des Gebäudebestandes als Identitätsträger des Areals mit ein und stärkt diesen im Zusammenspiel mit den Neubauten. Der Neubau im Baubereich C1 schafft eine Platzsituation vor dem bestehenden Gebäude A1 (Hauptgebäude) als Eingangstor zur Überbauung. Der Baubereich A2 ist auf einer Breite von 13 m angrenzend an das Hauptgebäude auf eine Höhe unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes beschränkt.

Ebenso ist der Baubereich D2 auf einer Breite von ca. 13 m angrenzend an den Zuckersilo auf eine Höhe unter der Traufhöhe des Zuckersilosockels beschränkt.

Vorgaben bestehende Gebäude
§ 7 QP

Unter Berücksichtigung der Inventare (vgl. Kapitel 3.2) werden für die Gebäude A1 und B sowie für einen Teil des Sheddachs spezifische Vorgaben zum Bestand und baulichen Anpassungen definiert.

Zuckersilo
§ 7 Abs. 3 QP

Das Richtprojekt schlägt für den Zuckersilo den Anbau einer aussenliegenden Treppenanlage vor. Dies ist gemäss § 7 Abs. 2 zulässig, sofern sich der Anbau an dem wesentlichen äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes orientiert. Bauliche

Massnahmen entlang der Nordseite des Zuckersilos, wie der angesprochene Anbau, sind mit der Nutzung bzw. Gestaltung des angrenzenden Baubereichs D2 zu koordinieren.

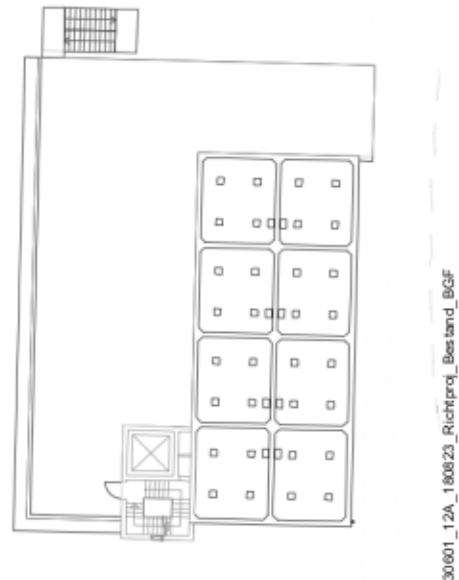


Abb. 19: Ausschnitt Richtprojekt für Zuckersilo mit aussenliegender Erschliessungsanlage im Norden

Sheddach
§ 7 Abs. 4 QP

Das Richtprojekt sieht den Erhalt des Sheddachs innerhalb des gleichnamigen Freiraumbereichs vor. Dies setzt jedoch den Erhalt der darunterliegenden Untergeschosse voraus. Inwiefern dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, kann erst im Rahmen der Projektierung beantwortet werden.

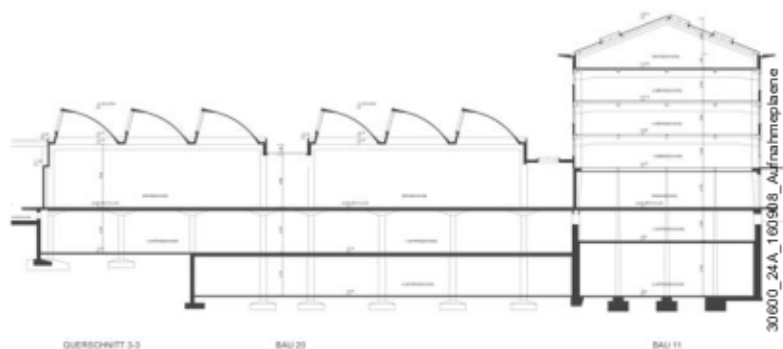


Abb. 20: Bestand mit Sheddach über zwei Untergeschossen

6.4.3 Bauweise

<p>geschlossene Bauweise und Hofdurchgänge § 8 Abs. 2 und 3 QP</p>	<p>Mit der geschlossenen Bauweise in den Baubereichen C1, C2, C3 und C4 soll das städtebauliche Konzept des Hofes gesichert werden. Gleichzeitig stellen Hofdurchgänge die Durchlässigkeit für Bewohner und Bevölkerung sicher.</p>
<p>Volumetrische Gliederung Baubereich C2 8 Abs. 4 QP</p>	<p>Zusammen mit der im Situationsplan differenzierten Festlegung von maximalen Höhen stellen Vorgaben zu Mindestabständen der Baukörper über dem 6. Geschoss im Baubereich C2 eine volumetrische Gliederung im Übergangsbereich auf die kleinmasstäbliche Bebauung im Norden sicher. Der Bericht des Beurteilungsgremiums hält im Studienauftrag fest: "Der nördliche Baukörper nimmt mit einem respektvollen Abstand und einer differenzierten Höhenabwicklung auf die kleinmasstäbliche Nachbarschaft Rücksicht."</p>

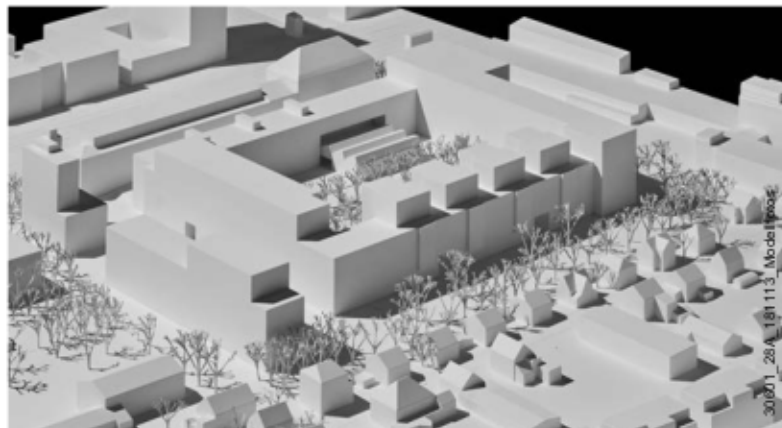


Abb. 21: Modellfoto mit volumetrischer Gliederung Baubereich C2 und punktuelltem Höhenakzent Baubereich D1/D2

<p>punktuellem Höhenakzent Baubereiche D1 und D2 § 8 Abs. 5 QP</p>	<p>Das Richtprojekt sieht in der Variante ohne Schule in den Baubereichen D1 und D2 ein 6-geschossiges Wohngebäude vor, welches Punktuell auf 9 Geschosse erhöht wird. Damit der Übergang von der arealtypischen hohen Bebauung zur umliegenden tieferen Bebauung gewährleistet ist, wird der Baukörper über dem 6. Geschoss auf eine Grundfläche von höchstens 500 m² beschränkt.</p>
<p>Hindernisfreies Bauen</p>	<p>In der Projektierung sind die Vorgaben zur Behindertengerechten Bauweise gemäss § 108 RBG zu erfüllen. Es sind Umbauten und Nutzungsänderungen vorgesehen. Zum Beispiel sollen das Gebäude A1 und Teile der bestehenden Erdgeschosses 1,3m umgebaut bzw. umgenutzt werden. Gemäss § 108 Abs. 4 kann bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.</p>

Dachaufbauten
§ 8 Abs. 7 QP

Zur Nutzung der Dachflächen sind Dachaufbauten in einem begrenzten Ausmass zulässig. Zur Lage bestehen zusätzliche Vorgaben, welche sich an jenen der Rahmennutzungsplanung zu Attikageschossen orientieren (Art. 26 Abs. 5 Zonenreglement).

Das zulässige Ausmass für Dachaufbauten von 120 m² orientiert sich an den geplanten Dachaufbauten im Baubereich C4.

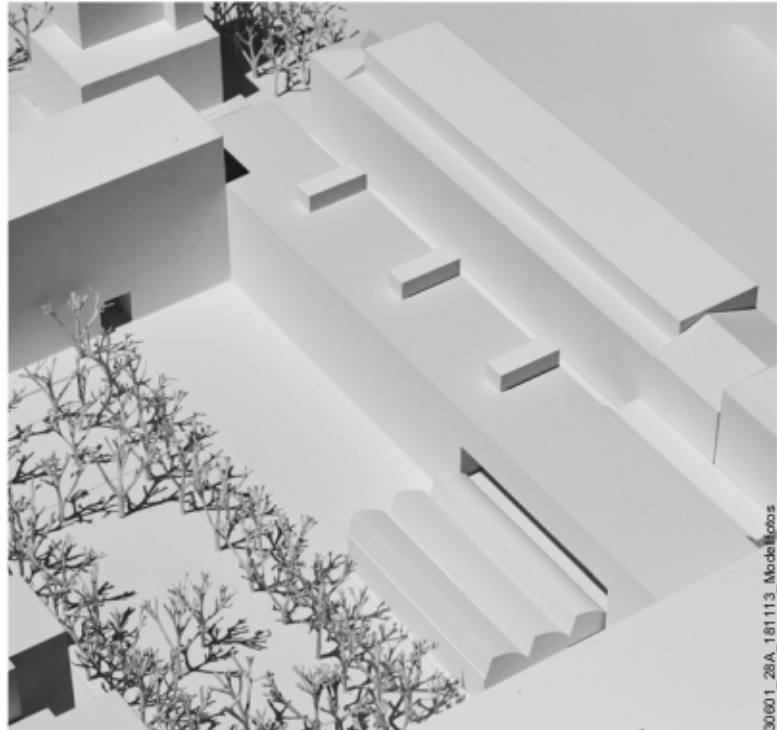


Abb. 22: Dachaufbauten im Baubereich C4

ressourcen- und klimaschonend

6.4.4 Energie-Standard und Erzeugung

Das Neue Quartier «Zentrale Pratteln» soll ressourcen- und klimaschonend gebaut und betrieben werden. Basis bildet das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040, 2017), das es ermöglicht, Bauten in der Zielrichtung der 2000-Watt-Gesellschaft zu planen und zu betreiben. Dabei werden nicht nur der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb betrachtet, sondern auch aus der Erstellung der Bauten (Graue Energie, SIA 2032) und aus der Alltagsmobilität der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten des Quartiers (induzierte Mobilität, SIA 2039).

Energiestandard
§ 11 Abs. 1 QP

Aufgrund der gesetzlichen Grundlage wird in §11 des Quartierplanreglements in Absatz 1 ein energetischer Mindeststandard definiert.

SIA-Effizienzpfad Energie Es wird zusätzlich die Einhaltung der Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040, 2017) angestrebt. Das vorliegende Projekt prägen zwei Unsicherheiten:

- Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen im Bereich Mobilität sind vorrangig abhängig von der Erschließung des Quartiers mit dem öffentlichen Verkehr und dem Angebot an Infrastruktur für den alltäglichen Bedarf. Die Voraussetzungen sind auf dem Areal gut. Eine hohe Parkplatzzahl belastet die Zielerreichung im SIA-Effizienzpfad in den Bereichen Mobilität und Erstellung.
- Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser in diesem grossen Entwicklungsgebiet ist zurzeit noch unklar. Wenn das Quartier an den Wärmeverbund Grüssen angeschlossen werden sollte, wird die Zusammensetzung der Energieträger für die Wärmeerzeugung nicht vollständig fossilfrei sein: Zurzeit wird die Spitzendeckung im Verbund mit Heizöl gewährleistet. Im Standard MINERGIE ist eine fossile Spitzendeckung ausdrücklich erlaubt. Im SIA-Effizienzpfad wird dadurch die Zielerreichung aber sehr deutlich erschwert. Aus den oben genannten Unsicherheiten wird die Einhaltung der Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie im Quartierplanreglement «Zentrale Pratteln» zwar angestrebt, nicht aber zwingend eingefordert. Der Zielerreichungsgrad wird mit der Gemeinde vor der Baueingabe festgelegt. Durch einen Fachbericht eines externen Büros wird die Zielerreichung gegenüber der Gemeinde dokumentiert.

Wärmeerzeugung § 11 Abs. 2 QP Die Wärmeerzeugung hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen. Bei einem allfälligen Anschluss an einen Wärmeverbund kann die Spitzendeckung auch mit einem fossilen Energieträger erfolgen.

6.4.5 Dachflächen

Nutzung Dachflächen § 12 Abs. 1 QP Insgesamt höchstens ein Viertel der Dachflächen können begehbar und als Aussenraum nutzbar sein. Das Richtprojekt sieht dort Möglichkeiten für «Urban Gardening» vor (vgl. Abb. 23).



Abb. 23: Dachaufsicht

Extensive Begrünung
§ 12 Abs. 2 und 3 QP

Alle nicht begehbaren Dachflächen sind unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zu begrünen, auch dann, wenn sie für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Dachbegrünung ist vielfältig und mit standortheimischen Pflanzen auszuführen. Dabei ist das «Konzept für Dachbegrünung in Salina Raurica» (Stand: September 2015) der Gemeinde Pratteln zu berücksichtigen.

6.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Nachweis zur
Umgebungsgestaltung
§ 13 Abs. 1 QP

Zur Sicherstellung der freiräumlichen Qualitäten ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben des Quartierplanreglements zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden.

Übergangsbereiche
§ 13 Abs. 4 QP

Besonderes Augenmerk gilt den Übergangsbereichen zu den privat genutzten Aussenräumen (vgl. Abb. 24).

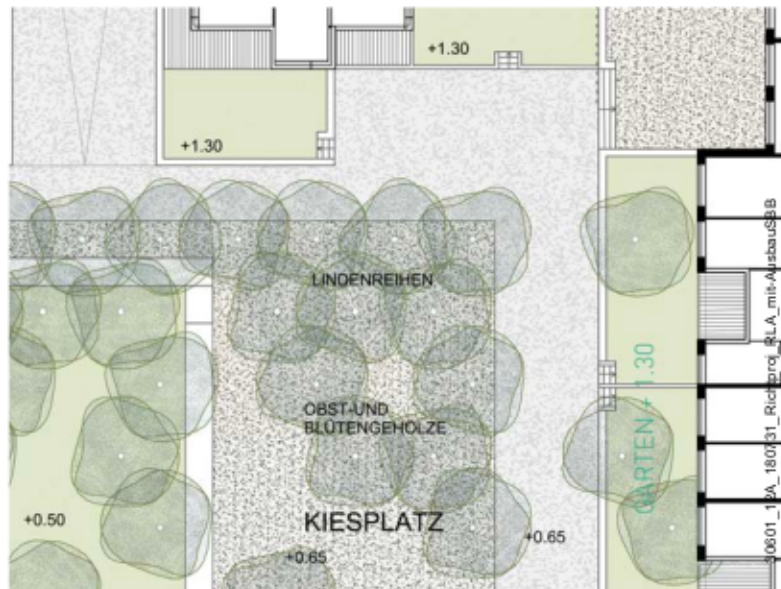


Abb. 24: Ausschnitt aus Richtprojekt mit Übergang zu privat genutzten Ausseräumen in Form von verschiedenen Höhenlagen und kleinen Mauern.

<p>Versickerbare Flächen § 13 Abs. 5 QP</p>	<p>Für die Vorgabe der versickerbaren Fläche im Quartierplanperimeter Teilgebiet I wurden folgende Flächen des Richtprojekt berücksichtigt: die zentralen Rasen- und Kiesflächen im Innenhof, das Gartenland sowie die Baumhaine⁴. Im Quartierplanperimeter Teilgebiet II wird die konkrete Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt. In einer Abwägung mit dem dafür zweckmässigen Anordnungsspielraum wird im Quartierplanperimeter Teilgebiet II die Vorgabe zur versickerbaren Fläche anteilmässig festgelegt.</p>
<p>Kinderspielplätze § 13 Abs. 6 QP</p>	<p>Die Freiraumbereiche «Innenhof» und «Gartenland» sowie der Sportplatz der Schule weisen eine Fläche von insgesamt über 10'000 m² auf. Diesen bieten vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Für Kleinkinder ist eine Fläche von 750 m² vorzusehen.</p>
<p>Quartierplaninterne Erschliessung § 13 Abs. 8 QP</p>	<p>Der Bereich für die quartierplaninterne Erschliessung soll verkehrliche und freiräumliche Qualitäten erfüllen. Diese sind miteinander abzustimmen. Eine Möglichkeit ist, dass nicht direkt der Erschliessung dienende Flächen mit Grünelementen gestaltet werden. Allenfalls ist die Möglichkeit zu prüfen, ob bei den</p>

⁴ In den Baubereichen D1 und D2 wird die konkrete Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ermittelt (vgl. § 9 QP). Das Verhältnis zwischen versickerbaren und nicht versickerbaren Flächen ist im Hinblick auf die betriebliche und funktionale Zweckmässigkeit im Rahmen des Konkurrenzverfahrens ermitteln. Im Quartierplan ist deshalb ein angemessener Anordnungsspielraum zu erhalten. Als erste Schätzung wird die versickerbare Fläche dort auf die Hälfte geschätzt und so für die summarische Zusammenstellung berücksichtigt.

Erschliessungsflächen die Versiegelung bzw. Befestigung auf das Notwendige beschränkt und stattdessen in wenig genutzten Bereichen z. B. das Aufkommen von Spontanvegetation ermöglicht werden kann.

Ökologischer Ausgleich
§ 13 Abs. 9

Im vorliegenden Absatz wird die Anrechenbarkeit von naturnahen Lebensräumen und Kleinstrukturen an die ökologischen Ausgleichsflächen geregelt. Das Mass der Anrechenbarkeit orientiert sich am Dokument «Biodiversität in der Stadt Bern – Handbuch und Ratgeber», der Stadtgrün Bern vom Mai 2014⁵.

Freiraumbereiche
§ 14 Abs. 1–7 QP

Die Vorgaben zu den Freiraumbereichen orientieren sich am Richtprojekt (vgl. Anhang A5). Die genaue Lage und Abgrenzung der Freiraumbereiche ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen. Zur Förderung von Versickerung des Meteorwassers und zur Sicherstellung von geeigneten Standorten für mittel- bis grosskronige Bäume werden in den Freiraumbereichen Mindestausmasse an nicht unterbauten Flächen definiert. Im Freiraumbereich Innenhof kann diese frei angeordnet werden, damit für die Projektierung der Untergeschosse - insbesondere der Einstellhallen – ein zweckmässiger Anordnungsspielraum besteht.

Freiraumbereich «Innenhof»
§ 14 Abs. 2 QP

Der Freiraumbereich «Innenhof» dient der Erholung, dem Aufenthalt und der Spielnutzung. Eine Fläche von insgesamt mindestens 5'000 m² ist für alle Nutzer im Quartierplanperimeter zugänglich zu halten, wobei die Anordnung frei ist (vgl. Abb. 25).

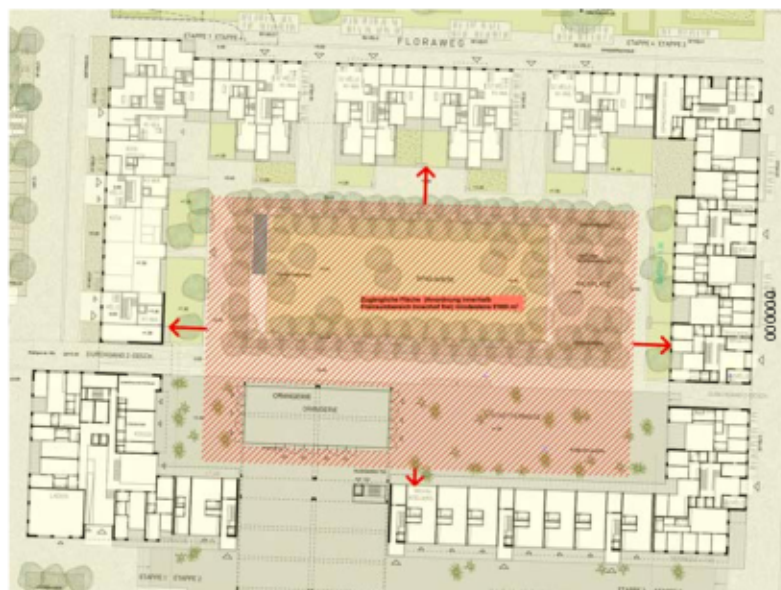


Abb. 25: Grössenbeispiel zugängliche Fläche von 5'000 m²

⁵ Vgl. dort Seiten 22, 23 und 45

Freiraumbereich «Gartenland»
§ 14 Abs. 4 QP

Der Freiraumbereich «Gartenland» dient Freizeit-, Erholungs-, Aufenthalts- und Spielnutzungen. Der Bericht des Beurteilungsgremiums hält im Studienauftrag fest: "Das vorgeschlagene Gartenland im Norden schafft einen stimmigen Übergang zum Patchwork der Einfamilienhausgärten."

6.6 Verkehr

6.6.1 Erschliessung

Erschliessung
§ 15 Abs. 1 QP

Das QP-Areal ist über den Gallenweg, die Wasenstrasse und die Münchackerstrasse mit dem öffentlichen Strassennetz verbunden. Die Haupteerschliessung des QP-Perimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie heute über den Gallenweg. Zur Entlastung des Münchacker-Quartiers dürfen lediglich die unmittelbar daran angrenzenden Baubereiche B, D1, D2 und E über die Münchackerstrasse erschlossen werden.

Verbindungen gemäss
Strassennetzplan sichergestellt
§ 15 Abs. 3 QP

Östlich des Gallenwegs ist gemäss rechtskräftigem kommunalem Strassennetzplan der Bügel Wasenstrasse als Industrie-/Gewerbe-Sammelstrasse festgesetzt (vgl. Kapitel 3.1.2). Gegenwärtig ist offen, ob in diesem Bereich die geplante Tramverlängerung der Linie 14 von Pratteln in die Längi realisiert wird und welche Funktion die Wasenstrasse langfristig aufweisen wird. Bei der Arealzufahrt und der Gestaltung der Vorzone entlang des Bügels Wasenstrasse sind somit 2 Zustände zu berücksichtigen. Im Richtprojekt sind ein „Zustand ohne Tram“ und ein „Zustand mit Tram“ dargestellt.

Zustand ohne Tram



Abb. 26: Einlenker Wasenstrasse in Gallenweg – kurzfristig (Zustand ohne Tram)

Im Zustand ohne Tram wird phasengerecht lediglich der Einlenker der Wasenstrasse in den Gallenweg umgestaltet. Die dafür erforderliche Fläche wird mittels Baulandumlegung auf die Gemeinde übertragen. Die verkehrstechnischen Nachweise sind im Anhang A1 enthalten. Der markante Baum an der Südwest-Ecke

der Parzelle Nr. 1465 kann erhalten werden, solange kein Tramausbau stattfindet. Sobald der Tramausbau erfolgt wird dessen Fläche in Anspruch genommen.

Zustand mit Tram



Abb. 27: Mögliche Umgestaltung des Freiraumbereichs «Gallenweg» für den geplante Tramverlängerung der Linie 14 bis in die Längi

Die Baubereiche entlang des Gallenwegs sind so definiert, dass die im Strassennetzplan festgehaltene Strassenverbindung auch unter Berücksichtigung des Raumbedarfs für die Tramverlängerung gewährleistet werden kann. Für eine allfällige Verbreiterung des Strassenprofils würde die Vorzone reduziert und umgestaltet. Kanton und Gemeinde haben sicher zu stellen, dass der verlegte Bügel Wasenstrasse sorgfältig gestaltet und in die Freiraumgestaltung integriert wird. Im Endzustand ist die Ausgestaltung der Verbindung gemäss Strassennetzplan als Begegnungszone denkbar.

- | | |
|---|--|
| <p>Quartierplaninterne Erschliessung § 15 Abs. 4 QP</p> | <p>Innerhalb des QP-Areals sind die Baubereiche (u. a. für Feuerwehr und Zügelwagen) und die oberirdischen Parkplätze über die quartierplaninterne Erschliessung erreichbar.</p> |
| <p>Brandschutz</p> | <p>Die Gebäude/Baubereiche A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2 und E sind jeweils von der quartierplaninternen Erschliessung erschlossen. Die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts hält in diesem Bereich ausreichend grosse Zufahrts- und Aufstellbereiche frei. Soweit nötig wird beim Baubereich C4 mit Rampen jeweils am Ende des Freiraumbereichs «Werkgasse» die Zu- und Abfahrt auf das Niveau des Logistiksockels für alle Einsatzfahrzeuge gesichert. Die Dachstruktur der Shedhalle weist in diesem Bereich eine unterfahrbare Höhe von 4,40 m auf. Zu-, Durch- und Abfahrt ist somit ohne Wenden in der Werkgasse möglich.</p> |
| <p>Anlieferung Gebäude A1 und Baubereich A2</p> | <p>Vorzugsweise im Erdgeschoss des Gebäudes A1 und des Baubereichs A2 sollen gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Die bestehenden Rampen im Süden der Gebäude soll weiterhin für Anlieferungszwecke genutzt werden können. Dies erlaubt</p> |

den Freiraumbereich «Werkgasse» im Innern des Quartiers von Anlieferungsverkehr möglichst frei zu halten.

Die Abstellung von Fahrzeugen erfolgt im Bereich der bestehenden Rangiergleise entlang der Wasenstrasse (vgl. Richtprojekt).

Werden für den Ausbau der Bahn zusätzlichen Flächen beansprucht, kann dafür die Anlieferungszone in der Tiefe reduziert werden, indem die Abstellplätze direkt an die bestehende Rampe verlegt werden. Das Verkehrsregime einer Mischverkehrsfläche erlaubt, den verbleibenden Raum sowohl für die Anlieferung als auch als Erschliessungsweg zu nutzen (vgl. Anhang A1).

Wendemöglichkeit für Lastwagen Im Sinne des kommunalen Strassennetzplans wird der Durchgangsverkehr zwischen Wasenstrasse und Münchackerstrasse unterbunden. Eine entsprechende Wendemöglichkeit für Lastwagen ist im Richtprojekt enthalten (vgl. Anhang A1).

Durchquerung Fuss- und Veloverkehr § 15 Abs. 5 QP Für eine optimale Anbindung des Areals an das kommunale Velonetz ist eine Durchquerung des Areals für Fuss- und Veloverkehr vorgesehen. Im Westen erfolgt die Anbindung an den Galenweg über den Bügel Wasenstrasse.

6.6.2 Ausmass der Parkierung

Nachweis Abstellplätze § 16 Abs. 1 QP Der notwendige Grundbedarf an Auto- und Veloabstellplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

Die Festlegungen zur Parkierung basieren auf dem Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner AG sowie dem Mobilitätsgutachten der Pestalozzi & Stäheli GmbH.

Maximum Auto-Abstellplätze § 16 Abs. 3 QP Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens wurde die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze verbindlich festgesetzt. Mit den im QP-Reglement festgelegten Nutzungseinschränkungen sowie der Beschränkung auf maximal 700 Parkplätze kann dem Verkehrsgutachten der verkehrlich ungünstigste Fall («worst-case») zugrunde gelegt werden.

Berechnungswert für Wohnnutzungen § 16 Abs. 4 QP Gestützt auf das Mobilitätsgutachten gemäss § 70 Abs. 2bis RBV der Firma Pestalozzi & Stäheli GmbH werden für die Wohnnutzung als Berechnungswert der Stamm-PP ein Oberwert und ein Unterwert festgelegt. Zudem gibt es Ausnahmen für Alterswohnen und autofreies Wohnen.

Minimum Stamm-PP Die Vorschriften zur Parkierungsausmass bezwecken, dass die Anzahl der angebotenen Stamm-PP nicht kleiner ist als der Autobesitz der Bewohner. Es wird angenommen, dass mindestens

jeder zweite Haushalt ein Auto besitzt. Bei 500 Wohnungen müssten daher mindestens 250 Parkplätze angeboten werden. Mit Ausnahme von Alterswohnen, sollen daher über den gesamten Quartierplanperimeter gesehen mindestens 0,50 Stamm-PP pro Wohnung zur Verfügung stehen. Dies gilt auch, wenn ein Anteil an autofreien Wohnungen realisiert wird.

Controlling und Sicherstellung
§ 16 Abs. 11 QP Die Regelung des Controllings und der Sicherstellung gemäss Mobilitätsgutachten (z. B. Grundbucheinträge etc.) bildet Bestandteil des QP-Vertrags.

6.6.3 Lage der Parkierung

Unterirdische Autoabstellplätze
§ 17 Abs. 1 QP Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Im Teilgebiet II, wo die zukünftige Nutzung noch nicht abschliessend definiert ist, soll eine oberirdische Parkierung weiterhin möglich sein. In der Hauptvariante ist vorgesehen, die Parkplätze für die Schule in diesem Bereich anzuordnen.

Nutzung Bestand versus
Neubau Einstellhalle Die bestehenden Gebäude der Coop weisen zwei umfangreiche Untergeschosse auf. Im Sinne eines ressourcen- und klimaschonenden Verhaltens hat die Grundeigentümerin in Aussicht genommen, Teile dieser Flächen als Einstellhalle für die Baubereiche A und C zu nutzen.

Der Grundriss dieser Geschosse ist nicht völlig ungeeignet für eine Autoeinstellhalle und lässt die Errichtung einer gewissen Anzahl Parkfelder zu. Für eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Geschosshöhen werden mechanische Parkierungssysteme geprüft. Andererseits sind die Stützenstellung, die Stützenform, die Stützenabmessung, der Stützenabstand (in beide Richtungen), die resultierenden Fahrgassen etc. erwartungsgemäss nicht ideal für ein Parking.

Das Richtprojekt basiert auf der Nutzung dieser Lagerhallen als Einstellhalle. Im Moment ist noch offen, ob die bestehenden Untergeschosse als Parking genutzt werden können oder diese zu Gunsten einer möglichst rationellen und effizienten Einstellhalle ersetzt werden. Entscheidungsgrundlagen werden im Rahmen der Projektierung unter Berücksichtigung der notwendigen Eingriffe bzw. Kosten geschaffen.

Lage der Erschliessung
Baubereich A, B und C Die Erschliessung der grossen Einstellhalle für die Baubereiche A, B und C erfolgt unmittelbar ab dem Gallenweg. Durch die periphere Lage der Tiefgaragenerschliessung werden oberirdische Fahrten im Areal vermieden.

Während der Erarbeitung des Quartierplans wurde untersucht, ob diese Einstellhalle im Bereich der Unterführung Gallenweg direkt erschlossen werden kann. Aufgrund der bestehenden

Höhenverhältnisse zwischen Gallenweg und Wasenstrasse sind die Voraussetzungen aktuell schwierig. Im Zusammenhang mit einem Umbau des Gallenwegs für die Tramverlängerung wäre eine Einfahrt direkt im Untergeschoss eher realistisch. Deshalb ist diese Möglichkeit im Quartierplan als Option vorgesehen.

Diese Option ist bei der Projektierung der Tiefgarage nach Möglichkeit zu vertiefen unter Berücksichtigung des Projekts Tramverlängerung. Die genaue Lage der Einfahrt entlang des Gallenwegs ist in der Projektierung zu klären und kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden (vgl. auch 6.7.4).

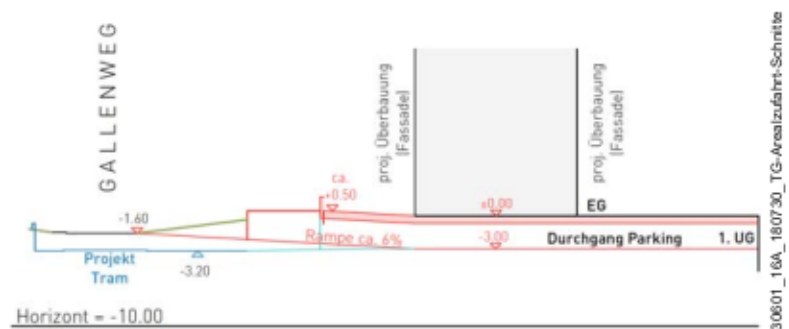


Abb. 28: Möglicher Schnitt durch eine allfällige Zufahrt der Einstellhalle direkt ab dem Gallenweg.

Lage der Erschliessung
Baubereich B, D1, D2 und E

Abstellplätze und Einstellhallen für die Baubereiche B, D1, D2 und E dürfen via Münchackerstrasse erschlossen werden. Zur Entlastung der Freiraumbereiche und zur Minimierung des Lärms sind Rampen zu allfälligen Einstellhallen in die Gebäude zu integrieren.

Oberirdische Parkierung
§ 17 Abs. 4 QP

Zur Förderung der aussenräumlichen Qualitäten ist die oberirdische Parkierung innerhalb des Teilgebiets I auf wenige Standorte beschränkt.

Falls die SBB entlang des Perimeters das Gleis ausbaut, ist vorgesehen, die Wasenstrasse als Mischverkehrsfläche auszubilden. Gemäss verkehrstechnischen Nachweisen «Wasenstrasse als Mischverkehr» im Anhang A1 sind in diesem Zustand im Strassenraum auch private Auto-Abstellplätze vorgesehen.

6.7 Umwelt

6.7.1 Stadtklima

Klimaangepasste
Siedlungsentwicklung

Erhöhte Temperaturen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Deshalb ist es notwendig, das Thema

Lokalklima bei Planungen und Projektierungen frühzeitig zu berücksichtigen.

Entsprechende Vorschriften wie § 8 Abs. 3 (Hofdurchgänge), § 13 Abs. 3 (mittel- bis grosskronige Bäume), § 13 Abs. 5 (versickerbare Flächen), § 14 Abs. 3 (Freiraumbereich Sheddach) schaffen Freiräume mit Grünflächen und Schattenplätze, ermöglichen Frischluftzirkulation und bezwecken somit eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

6.7.2 Lärmschutz

Lärmschutz ES III

Die Quartierplanung verfolgt als Ziel die Schaffung eines Areals für Mischnutzung (vgl. § 2 Abs. 2 lit. a QP). Der Anteil für Nicht-Wohnnutzung beträgt mindestens 20% (vgl. § 4 Abs. 4 QP). Daher ist die bestehende Zuordnung zur ES III zweckmässig. Massgebend für die Beurteilung der Lärmsituation ist der Umweltverträglichkeitsbericht.

Die bestehende Zeile (Gebäude A1 und Baubereich A2) dient als Lärmschutzriegel für die neue Bebauung und nimmt vorallem Nicht-Wohnnutzung auf. Die Berechnung bzw. Beurteilung zeigt, dass aufgrund des Eisenbahnlärms die Immissionsgrenzwerte (IGW) am Tag und in der Nacht an diversen geplanten Gebäuden bzw. Fassadenbereiche trotzdem überschritten werden.

Neben der Grundrissgestaltung bzw. -anordnung sind bauliche Massnahmen am Gebäude zur Grenzwerteinhaltung umzusetzen. Eine Übersicht möglicher Massnahmen, mit denen die Bebauung realisiert werden kann, ist im UVB enthalten.

6.7.3 Ökologie, Natur und Landschaft

Ökologie, Natur und Landschaft

Die Quartierplanung verfolgt als Ziel den ökologischen Ausgleich und die Förderung der Biodiversität (vgl. § 2 Abs. 2 lit. g QP) und dient somit der Ökologie und der Natur. Insbesondere bestehen Vorgaben zu mittel- bis grosskronigen Bäume (vgl. § 13 Abs. 3 QP) und zur Artenvielfalt der Bepflanzung auf Dächern (vgl. § 12 Abs. 3 QP) und im Aussenraum (vgl. § 13 Abs. 2 QP). Das Ziel der hohen Qualität der Freiräume (vgl. § 2 Abs. 2 lit. b QP) dient der Landschaft im Areal. Massnahmen hierfür sind die differenziert gestalteten Freiraumbereiche gemäss § 14 QP. Explizit bestehen Vorgaben zum ökologischen Ausgleich in § 13 Abs. 9 QP.

6.7.4 Naturgefahren

Tiefgaragenzufahrten
§ 15 Abs. 6 QP

In kleinen Teilen des Quartierplanperimeters weist die NGK BL eine geringe Gefährdung («gelb») «Wasser» aus (vgl. Kapitel 3.4). Schadenempfindlichen Bauten und Anlagen

(Baubereiche, Klein- und Nebenbauten, Be- und Entlüftungsöffnungen in Untergeschosse etc.) befinden sich jedoch ausserhalb des ausgewiesenen Bereichs.

Der Quartierplan sieht die Möglichkeit einer direkten Erschliessung der Einstellhalle im Bereich der Unterführung Gallenweg vor. Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) weist für die Unterführung eine erhebliche Gefährdung («rot») durch Überflutung aus. Eine tiefliegende Erschliessung im Bereich der Unterführung kann eine Ausweitung der erheblichen Gefährdung auf die Einstellhalle und allenfalls angeschlossene Untergeschosse bewirken (Fliesstiefe > 2.0 m).

Die nördlich gelegene Erschliessung der Einstellhalle liegt nahe am Bereich mit geringer Gefährdung.

Im Quartierplanreglement werden entsprechende Bestimmungen zum Schutz vor Überflutung getroffen.

Bezüglich Hochwasser
sehr sensible Nutzungen
§ 8 Abs. 8 QP

Schulnutzungen sind im Baubereich D vorgesehen. Dieser befindet sich ausserhalb des durch Restgefahr bedrohten Bereichs. Die Schulnutzung kann somit dort auch im Untergeschoss angeordnet werden.

Im Hinblick auf eine urbane Mischnutzung sind vielfältige Nutzungen zulässig. Sehr sensible Nutzungen (bspw. Schule, Kino, Musiklokal, Museum) sind nicht vorgesehen, aber zulässig. Wo nötig sind dies mit geeigneten Massnahmen von Überflutung zu schützen.

6.7.5 Störfallvorsorge

QP-Perimeter von Konsultationsbereich tangiert

Auf den Achsen Pratteln-Stein Säckingen und Pratteln-Sissach werden grosse Mengen an Gefahrgütern transportiert. Das Schienennetz und insbesondere die für die Strecke Pratteln-Stein Säckingen genutzten Gleise befinden sich in unmittelbarer Nähe des Quartierplanperimeters, weshalb sich ein Grossteil innerhalb des Konsultationsbereiches der Bahn (je 100 m beidseits der Gleise) befindet.

Zone „Zentrum“ mit Quartierplanpflicht rechtskräftig

Für den Quartierplanperimeter ist gemäss Planung „Pratteln Mitte“ seit 19. Juni 2012 rechtskräftig die Zone „Zentrum“ mit Quartierplanpflicht festgelegt. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe. In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren, wobei der Wohnanteil 70% des Nutzungsvolumens nicht übersteigen darf.

Anpassung des Nutzungsplans
(keine Ein- oder Aufzonung)

Mit dem Quartierplan erfolgt eine Konkretisierung der Nutzungsplanung (keine Ein- oder Aufzonung). Er bezweckt eine

haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes.

koordinierte Störfallanalyse vorgenommen	<p>Für die unmittelbar aneinandergrenzenden Projekte «Zentrale Pratteln» sowie «Bredella» wurde eine koordinierte Störfallanalyse erarbeitet, welche auch alle bestehenden Nutzungen sowie eine mögliche Überbauung des Rohner-Areals berücksichtigt. Dabei wurden vertiefte Risikoabklärungen vorgenommen, wie sie im Rahmen des Leitfadens «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» bei erhöhten Risiken vorgesehen sind. Die Ergebnisse sind in einem Störfallgutachten dokumentiert (vgl. Beilage zum Umweltverträglichkeitsbericht).</p> <p>Diese Auswertungen zeigen, dass die sogenannten Summenkurven, welche die Störfallrisiken für Personen charakterisieren, gemäss den Beurteilungskriterien der Störfallverordnung im oberen Teil des sogenannten Übergangsbereichs verlaufen. Aus diesem Grund sind risikomindernde Massnahmen an den bestehenden bzw. geplanten Bauten erforderlich.</p>
Disposition in Bezug auf Störfall günstig	<p>Die im Quartierplan verankerte Grunddisposition des Richtprojekt «Zentrale Pratteln» begünstigt den Schutz vor allfälligen Störfällen. Der Zugang für die Feuerwehr ist zwischen der Bahn und der bestehenden Zeile über die Wasenstrasse sehr gut gewährleistet.</p>
Nutzungsplanerische Massnahmen getroffen	<p>Mit dem Quartierplan wurden folgende nutzungsplanerischen Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken umgesetzt:</p>
§ 4 Abs. 1 lit. d QP	<p>Die Vorgaben zur Nutzung im Quartierplanperimeter stellen sicher, dass die Räumlichkeiten der geplanten Primarschule der Gemeinde Pratteln ausserhalb des Konsultationsbereichs zu liegen kommen.</p>
§ 4 Abs. 7 QP	<p>Innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung sind Gebäude für empfindliche Einrichtung nicht zulässig.</p>
§ 4 QP	<p>Wohnnutzungen zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich lang andauernde Personenexposition sowie nachts durch eingeschränkte Möglichkeiten der Selbstrettung aus. Im Gebäude A1 ist daher keine Wohnnutzungen zulässig. Mit Ausnahme des Ersatzes des Dachgeschosses ist ebenso im Baubereich A2 keine Wohnnutzung zulässig.</p>
§ 8 Abs. 1 QP	<p>Zum Schutz gegenüber der Bahnlinie ist die bestehende Zeile in geschlossener Bauweise ohne offene Durchgänge zu erstellen bzw. zu erhalten.</p>

- Quartierplan§ 14 QP Die attraktiven Freiräume (Werkgasse, Innenhof und Gartenland) liegen im Schutz der bestehenden Zeile.
- § 20 Abs. 1 QP In der Projektierung und Ausführungsplanung ist der Fassadengestaltung und dem Materialeinsatz der gleiszugewandten Fassaden erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Es werden daher verschiedene Massnahmen festgelegt, die der Minderung der Störfallrisiken dienen.
- Die bezüglich eines Störfalls exponiertesten Fassaden gehören zu bestehenden Gebäuden. Bei einem Gebäude handelt es sich um das Hauptgebäude, welches im Bauinventar erfasst ist. Da die Realisierbarkeit oben erwähnter Massnahmen massgeblich von der Eingriffstiefe an den bestehenden Fassaden abhängt, werden konkrete Massnahmen phasengerecht erst im Rahmen der Projektierung abschliessend festgelegt.
- § 20 Abs. 2 QP Beim Gebäude A1 und bei den Baubereichen A2 und E sind die Notausgänge auf der gleisabgewandten Seite oder bzw. seitlich anzuordnen, so dass sie von Störfallwirkungen durch die Bahn gut geschützt sind.
- § 20 Abs. 3 QP Das Erdgeschoss liegt entlang der Bahn, bedingt durch die betrieblichen Anforderungen der ehemaligen Verteilzentrale, rund 1,3m höher als die Stadtebene bzw. dem Schienennetz. Das Eindringen von Gefahrgutflüssigkeiten kann damit effektiv vermieden werden. Dies wird durch entsprechende Vorgaben gesichert.
- § 20 Abs. 4 QP Bei Ersatz des Dachgeschosses im Baubereich A2 sind Schlafzimmer (Wohnnutzung während der Nacht) gleisabgewandt anzuordnen, so dass sie von Störfallwirkungen durch die Bahn gut geschützt sind.
- § 20 Abs. 5 QP Innerhalb eines Bereichs von 50 m ab der Achse der SBB-Strecke Pratteln-Stein Säckingen werden Vorgaben zur Anordnung der Ausfahrten von unterirdischen Auto-Abstellplätzen und Zuluftöffnungen formuliert.
- Interessenabwägung Störfallvorsorge Gemäss Störfallgutachten liegt die Summerkurve für die untersuchten Projekte in der oberen Hälfte des Übergangsbereichs. Daher wurde geprüft, ob das öffentliche Interesse an der Nutzung am vorgesehenen Ort die Risiken überwiegt. Gestützt auf GRB-Nr. 3 vom 14.1.2020 hat der Gemeinderat Pratteln dem Bundesamt für Verkehr per Schreiben vom 14.1.2020 (vgl. Anhang A4) mitgeteilt, dass die Vorteile der Quartierplanung im Sinne einer gewünschten raumplanerischen Entwicklung gut erschlossener Zentrumszonen stärker zu gewichten sind als die Nachteile in Form der Erhöhung der Störfallrisiken.

6.7.6 Vogelschutz
 Vogelschutz § 21 QP Bei der Projektierung ist mit orientierendem Charakter die aktuelle Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach ist zu berücksichtigen.

6.7.7 Umweltverträglichkeitsbericht
 Umweltverträglichkeitsbericht Gemäss Nutzungskonzept sind im Quartierplan bis zu 700 Parkplätze zu erstellen. Damit ist der Schwellenwert für die Erstellung eines Umweltverträglichkeitsberichts überschritten und der Quartierplan unterliegt einer UVP-Pflicht.

Die detaillierten Erkenntnisse und die Gesamtbewertung sind dem Umweltverträglichkeitsbericht zu entnehmen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Vorhaben zum derzeitigen Stand der Planungen in Übereinstimmung mit den geltenden eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzvorschriften sowie den Vorgaben der Standortgemeinde steht.

Massnahmen im QP Gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht wurden folgende Massnahmen im Quartierplan festgelegt:

- Optimierung der Durchlüftung durch verbindliche Vorgaben für die Dimensionierung der Hofdurchgänge (§ 8 Abs. 3 QP)
- Erhöhter Energiestandard durch Anforderungen gemäss MINERGIE (§ 11 QP).
- Begrünung nicht begehbarer Dachflächen unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (§ 12 Abs. 2 QP)
- Projektierung der Aussenbeleuchtung entsprechend einem Lichtkonzept zur Minimierung der Lichtemissionen (§13 Abs. 1 QP)
- Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden (§ 13 Abs. 2).
- Insgesamt sind mindestens 60 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen (§ 13 Abs. 3)
- Zur Sicherstellung von geeigneten Standorten für mittel- bis grosskronige Bäume sind verschiedene Aussenraumflächen von Unterkellerungen frei zu halten (§14 QP)
- Für die Stammparkplätze pro Wohnung wurde ein Maximalwert von 0,70 PP / Wohnung festgelegt (§ 16 Abs. 3 QP)

Allfällige Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind für das Baubewilligungsverfahren verbindlich (vgl. § 26 Abs. 2 QP).

6.8 Etappierung

Etappierung erforderlich
§ 24 QP

Der Realisierungshorizont der einzelnen Baubereiche des Quartierplanperimeters ist erheblich von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und der Entwicklungsdynamik in der Agglomeration Basel abhängig. Deshalb ist eine flexible Etappierung mit Sicherung einer funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Teil- bzw. Gesamtbebauung zweckmässig.

7 BEURTEILUNG DES VORHABENS

7.1 Allgemein

Planungsgrundsätze gemäss kantonaalem Richtplan	<p>Die Umnutzung der «Zentrale Pratteln» entspricht dem kantonalen Planungsgrundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Lage unmittelbar am Bahnhof Pratteln eignet sich gut für eine verdichtete Bauweise. Die bestehende Zeile entlang der Bahn bietet gute Voraussetzungen für einen wirkungsvollen Lärmschutz der geplanten Wohnnutzung gegenüber der Bahn.</p> <p>Die für eine verdichtete Bauweise erforderliche hohe Qualität der Siedlungsstruktur und Architektur konnte über die Evaluation des Richtprojekts im Rahmen eines Studienauftrags sichergestellt werden.</p> <p>Es wird von zukünftig rund 1'200 Einwohnern und rund 600 Beschäftigten ausgegangen⁶ (vgl. Störfallgutachten S. 23). Bei einer Fläche von rund 4,3 ha entspricht dies einer Nutzungsdichte von mehr als 400 Ew+Besch/ha. Die Mindestanforderungen gemäss Richtplan (vgl. Kapitel 3.1.1) sind somit erfüllt.</p>
Reduktion des MIV angestrebt	<p>Die gute ÖV-Erschliessung der «Zentrale Pratteln» bietet gute Voraussetzungen, im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Im Sinne eines ressourcen- und klimaschonenden Betriebs der «Zentrale Pratteln» wurde mittels eines Mobilitätskonzepts für die Wohnnutzung die zulässige Anzahl Parkplätze reduziert. Der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen aus der Alltagsmobilität können dadurch reduziert werden.</p>
Verkehr der Zentrale Pratteln kann bewältigt werden	<p>Die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrs durch die Überbauung im Quartierplan «Zentrale Pratteln» wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Trotz all den Annahmen auf der sicheren Seite zeigen die Leistungsberechnungen auf dem untersuchten Abschnitt mit 4 Kreiseln auf der Hohenrainstrasse (Münchacker, Gallenweg, Grüssenhölzli, Kuenimatt), dass die Leistungsfähigkeit dieser Knoten sowohl heute als auch mit QP Zentrale Pratteln gegeben ist und dieser Verkehr bewältigt werden kann.</p>
kommunale Siedlungs-entwicklung	<p>Die «Zentrale Pratteln» entspricht einer urbanen Mischnutzung wie sie gemäss kommunaler Siedlungsentwicklung an diesem Standort vorgesehen ist.</p>

⁶ Vgl. beiliegendes Störfallgutachten (S. 31). Berücksichtigt wurden nur Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze Büro und Gewerbe.

Integration der Schule Die Transformation in Pratteln Nord führt in den nächsten Jahren zu einem markanten Wohnanteil. Dank der Zusammenarbeit der Gemeinde Pratteln und der Logis Suisse AG ist es gelungen, die für die Bereitstellung des erforderlichen Schulraums die entsprechende Fläche auszuscheiden. Der Perimeter für eine neue Primarschulanlage liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Schulhaus und kann unabhängig von der übrigen Bebauung durch die Gemeinde realisiert werden.

städtebauliche Eingliederung Die Einordnung der Überbauung wurde im Rahmen des Studienauftrags ausführlich erörtert.

Das städtebauliche Konzept besticht durch seine klare Idee, dem städtischen Auftritt nach aussen und dem ruhigen Quartierhof in der Mitte. Die Möglichkeit der situativen Haltung an den Rändern zur Nachbarschaft verspricht einerseits eine besonders gute Einordnung, andererseits einen klaren Auftritt im sich verändernden Quartier. Die Transformation zu einer neuen Komposition der industriellen Altbauten und Neubauten mit eigener Identität ist gelungen.⁷

Aussenraumqualität / Durchlässigkeit Die «Zentrale Pratteln» weist vielfältige und hochwertige Aussenräume auf, die zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Die Freiraumstruktur mit Strassen, Plätzen, Gassen, einem grossen Hofraum und Freiräumen der Schule schafft ein durchlässiges Quartier.

Umwelt Die «Zentrale Pratteln» soll in der Zielrichtung der 2000-Watt-Gesellschaft geplant und betrieben werden. Der Quartierplan schafft die Voraussetzungen, dass möglichst viel der bestehenden Bausubstanz (Hochbauten und Untergeschosse) erhalten und weiter genutzt werden kann. Dadurch reduziert sich der Energiebedarf für die Erstellung der Bauten.

Verschiedene Massnahmen des Quartierplans können einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass das Vorhaben zum derzeitigen Stand der Planungen in Übereinstimmung mit den geltenden eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzvorschriften sowie den Vorgaben der Standortgemeinde steht.

Interessenabwägung Störfallvorsorge Gestützt auf GRB-Nr. 3 vom 14.1.2020 hat der Gemeinderat Pratteln dem Bundesamt für Verkehr per Schreiben vom 14.1.2020 (vgl. Anhang A4) mitgeteilt, dass die Vorteile der Quartierplanung im Sinne einer gewünschten raumplanerischen Entwicklung gut erschlossener Zentrumszonen stärker zu

⁷ Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums vom 7. Februar 2018

gewichten sind als die Nachteile in Form der Erhöhung der Störfallrisiken.

7.2 Kostenfolgen

Konkretisierung der Nutzungsplanung	<p>Für den Quartierplanperimeter ist gemäss Planung „Pratteln Mitte“ seit 19. Juni 2012 rechtskräftig die Zone „Zentrum“ mit Quartierplanpflicht festgelegt.</p> <p>Mit dem Quartierplan erfolgt eine Konkretisierung der Nutzungsplanung. Er bezweckt eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes.</p>
Folgekosten	<p>Durch die Quartierplanung «Zentrale Pratteln» verursachten Folgekosten werden im Quartierplanvertrag geregelt.</p>

8 KANTONALE VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

8.1 Kantonale Vorabklärung

Der Entwurf des Quartierplans wurde den relevanten kantonalen Stellen zur Vorabklärung unterbreitet. Mit dem Bericht vom 31. Juli 2019 hat das Amt für Raumplanung zur Quartierplanung Zentrale Pratteln Stellung genommen. Auf Grundlage der Stellungnahme wurde die Quartierplanung überarbeitet.

8.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorabklärung durchgeführt. Vom Montag, 3. Juni bis Freitag, 28. Juni 2019 waren die folgenden Unterlagen auf der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeindeverwaltung Pratteln und auf der Webseite unter www.pratteln.ch einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte) (QP)
- Quartierplanreglement (QPR)
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG (Planungsbericht, PB)
- Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Anhang und Beilagen (UVB)

Das Mitwirkungsverfahren der Quartierplanung Zentrale Pratteln wurde im „Prattler Amtsanzeiger“ vom 24. Mai 2019, im Amtsblatt vom 31. Mai 2019 sowie auf der Webseite und den Schaukästen der Gemeinde angekündigt. Die interessierte Öffentlichkeit konnte vom Montag, 3. Juni bis Freitag, 28. Juni 2019 schriftliche Eingaben an den Gemeinderat richten.

Es wurden drei Eingaben beim Gemeinderat eingereicht. Diese werden vom Gemeinderat im Januar 2020 beraten.

Auf Grundlage der öffentlichen Mitwirkung wurde die Quartierplanung überarbeitet. Eine tabellarische Übersicht betreffend die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse befindet sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht (1. Mitwirkung).

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 28. Januar 2020 zur kantonalen Vorprüfung

unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 8. April 2020 zur Planung Stellung. Die Vorgaben aus dem Bericht wurden in den Quartierplan-Vorschriften umgesetzt. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu einzelnen Bestimmungen im Reglement berücksichtigt. Eine tabellarische Übersicht betreffend die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse befindet sich im beiliegenden Vorprüfungsbericht.

8.4 Mitwirkungsverfahren (2. Mitwirkung)

Das Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorabklärung durchgeführt. Vom Freitag, 31. Januar bis Dienstag, 3. März 2020 waren die folgenden Unterlagen auf der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeindeverwaltung Pratteln und auf der Webseite unter www.pratteln.ch einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte) (QP)
- Quartierplanreglement (QPR)
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG (Planungsbericht, PB)
- Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Anhang und Beilagen (UVB)
- Beiblatt Projektanpassungen UVB
- Mobilitätsgutachten
- Mitwirkungsbericht der 1. Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren der Quartierplanung Zentrale Pratteln wurde im „Prattler Amtsanzeiger“ vom 31. Januar 2020, im Amtsblatt vom 30. Januar 2020 sowie auf der Webseite und dem Schaukasten der Gemeinde angekündigt. Die interessierte Öffentlichkeit konnte vom Freitag, 31. Januar bis Dienstag, 3. März 2020 schriftliche Eingaben an den Gemeinderat richten.

Es wurden zwei Eingaben beim Gemeinderat eingereicht. Diese werden vom Gemeinderat im Juni 2020 beraten.

Auf Grundlage der öffentlichen Mitwirkung wurde die Quartierplanung überarbeitet. Eine tabellarische Übersicht betreffend die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse befindet sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht (2. Mitwirkung).



9 BESCHLUSSFASSUNGS- UND AUFLAGEVERFAHREN



10 GENEHMIGUNGSANTRAG

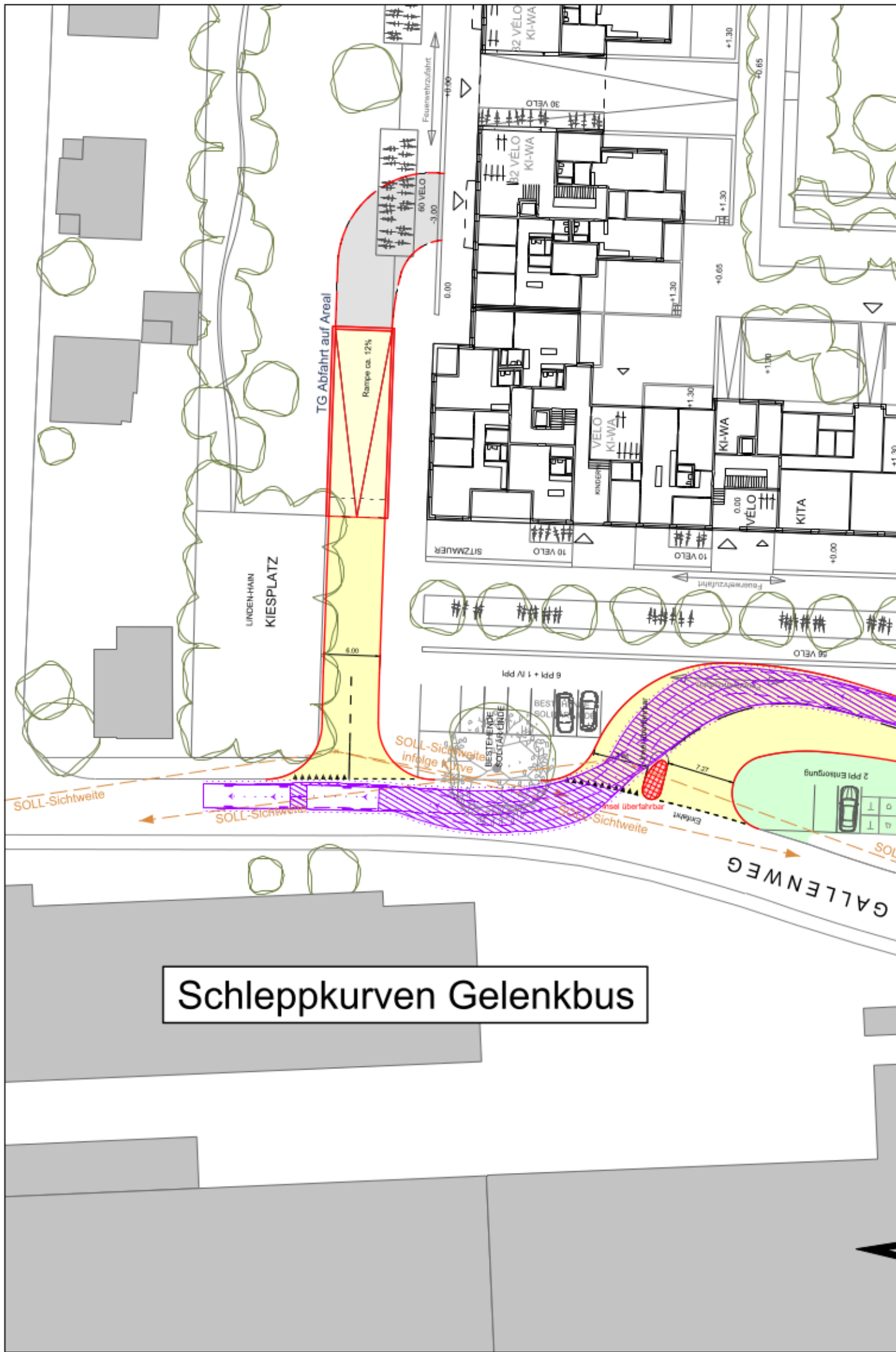


A ANHANG

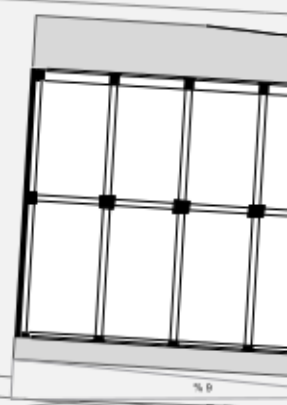
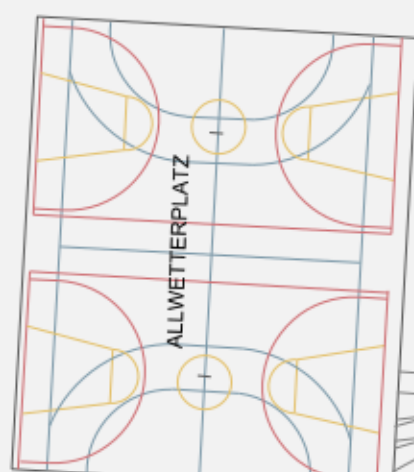
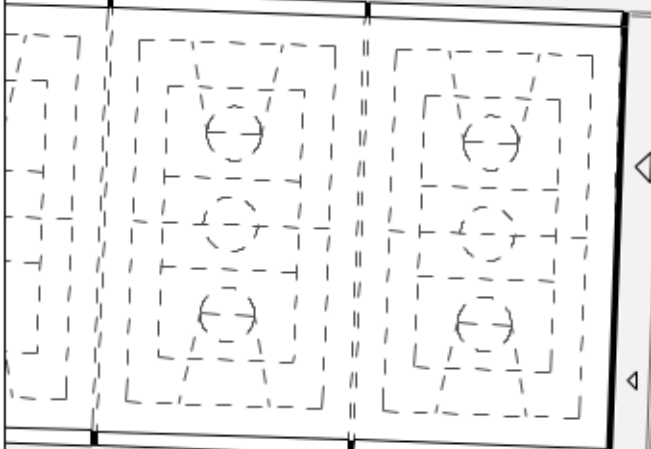
A1 Verkehrstechnische Nachweise

- Gallenweg Zustand ohne Tram
- Gallenweg Zustand mit Tram
- Wendeschleife Wasen- und Münchackerstrasse
- Wasenstrasse als Mischverkehrsfläche



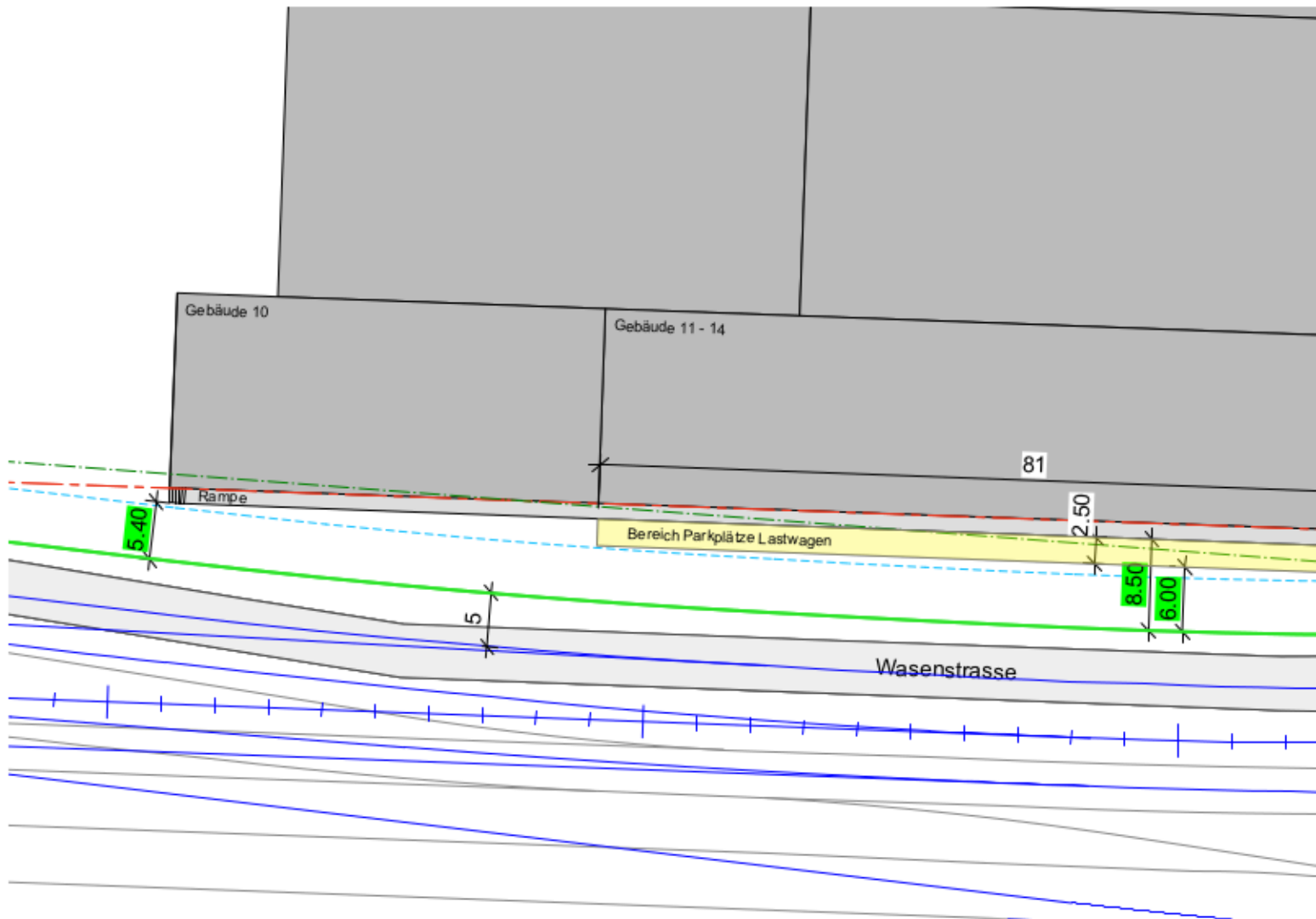


Schleppkurven Gelenkbus

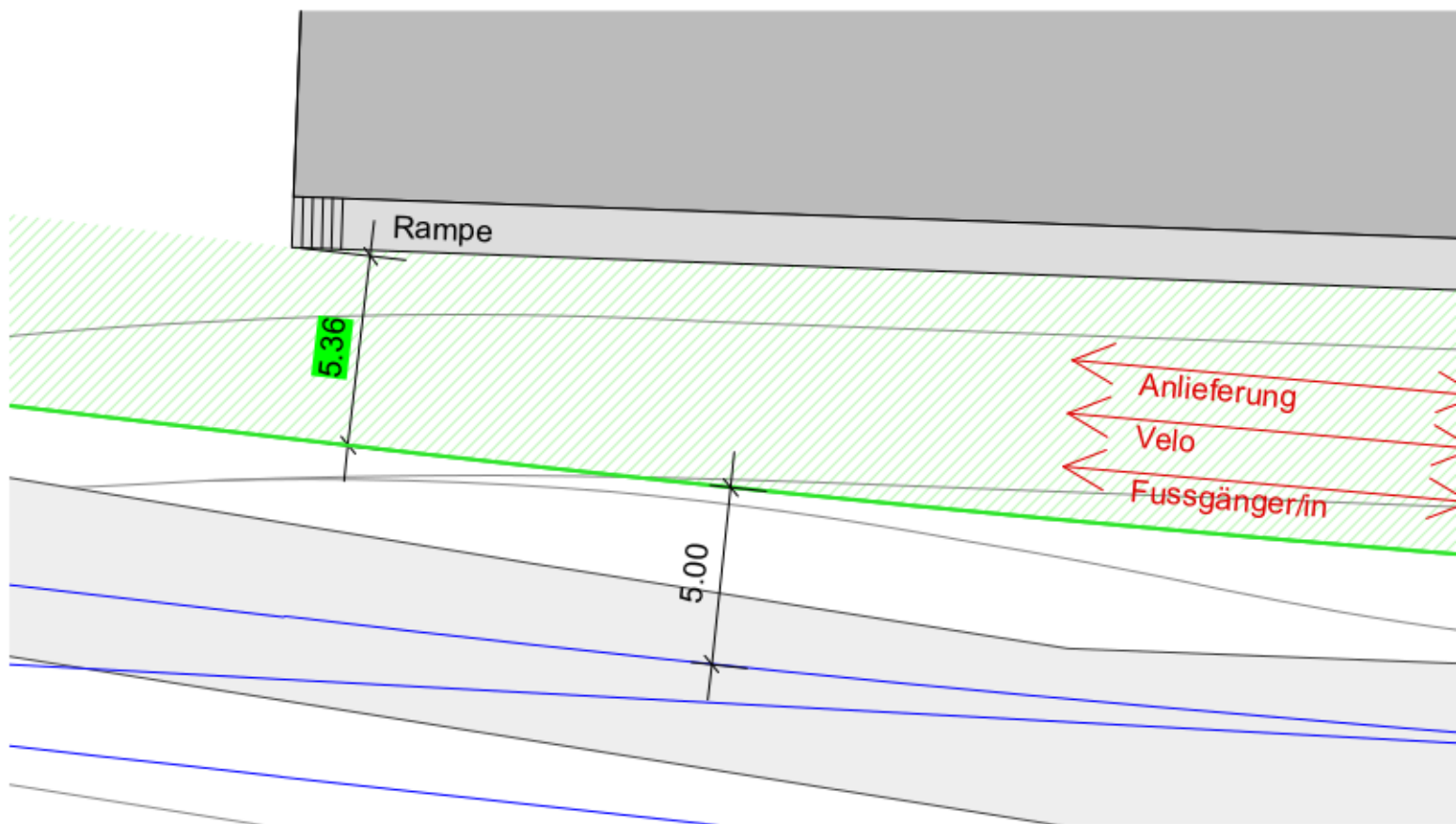


Anpassung Kiesplatz/Bau...





Interessenlinie SBB 5,0 m Abstand ab äusserster Gleisachse (in grün)

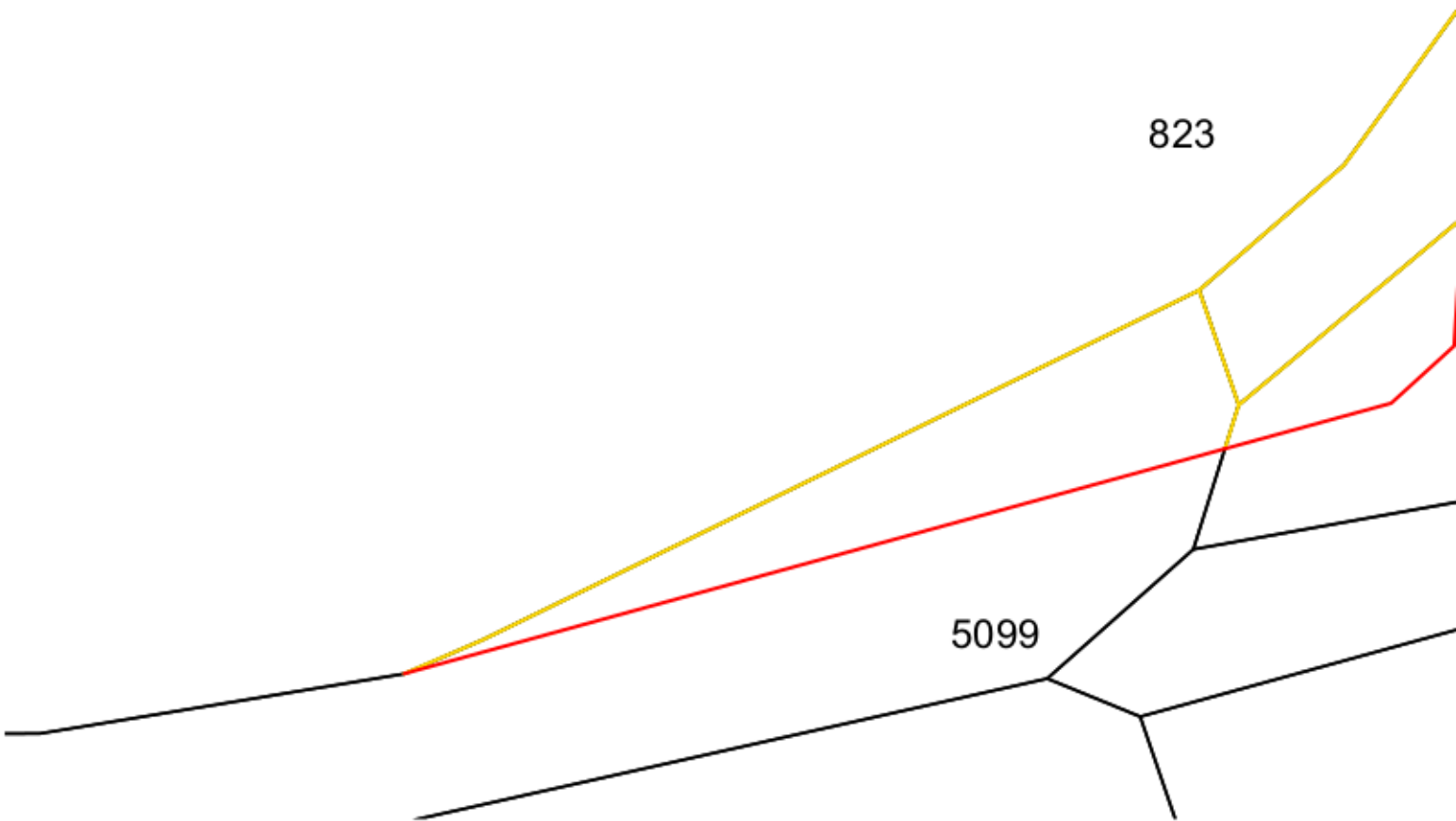
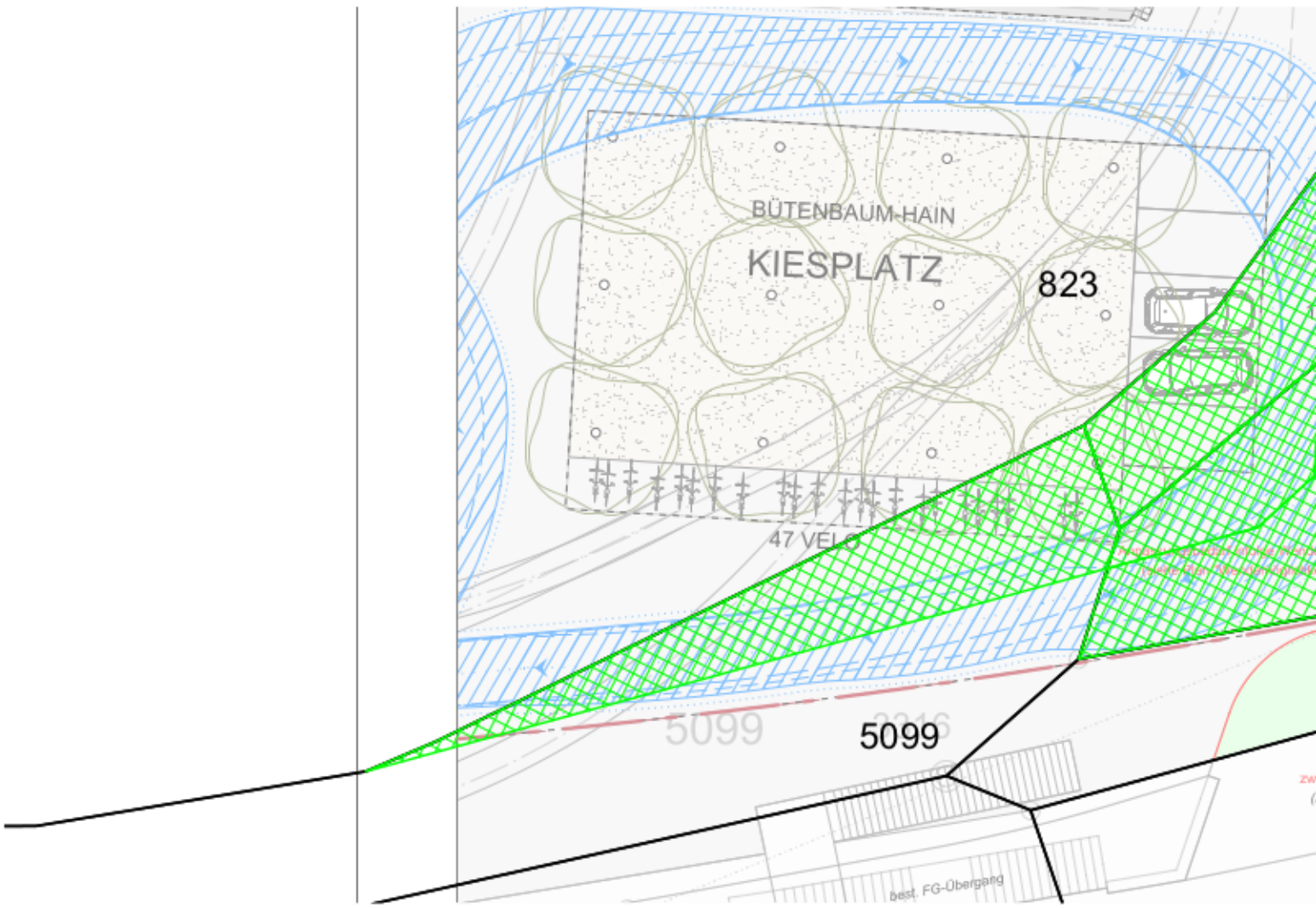


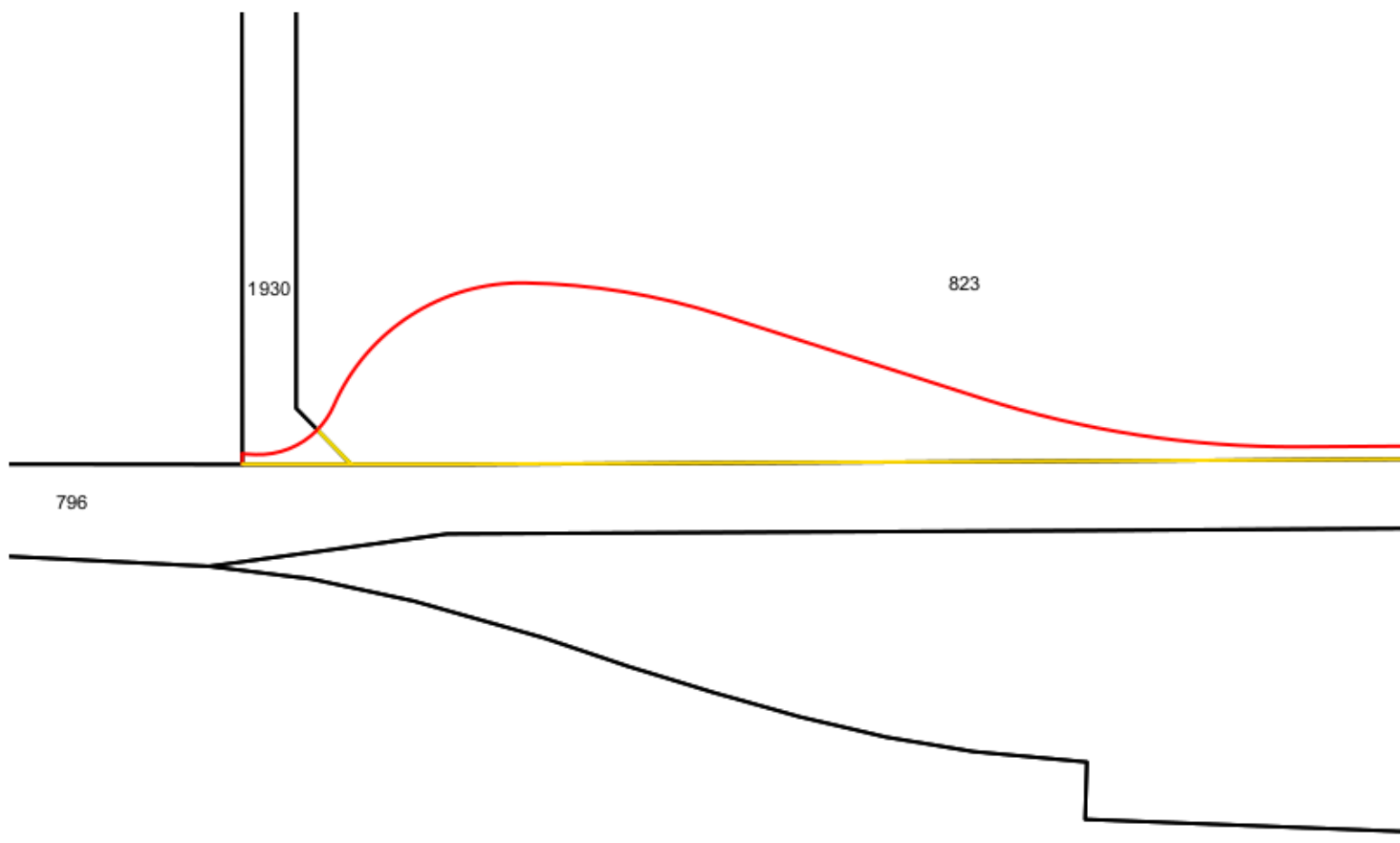
Abstand 5,0 m ab äusserster Gleisachse mit Mischzone Verkehr für Anlieferung, Velos und Fussgänger/innen sowie Bereich Parkp

A2 Grundstücksarrondierung

- Parzellen Kat.-Nrn. 699 und 823 (Münchackerstrasse)
- Parzellen Kat.-Nm. 823, 1465 und 1930 (Gallenweg)



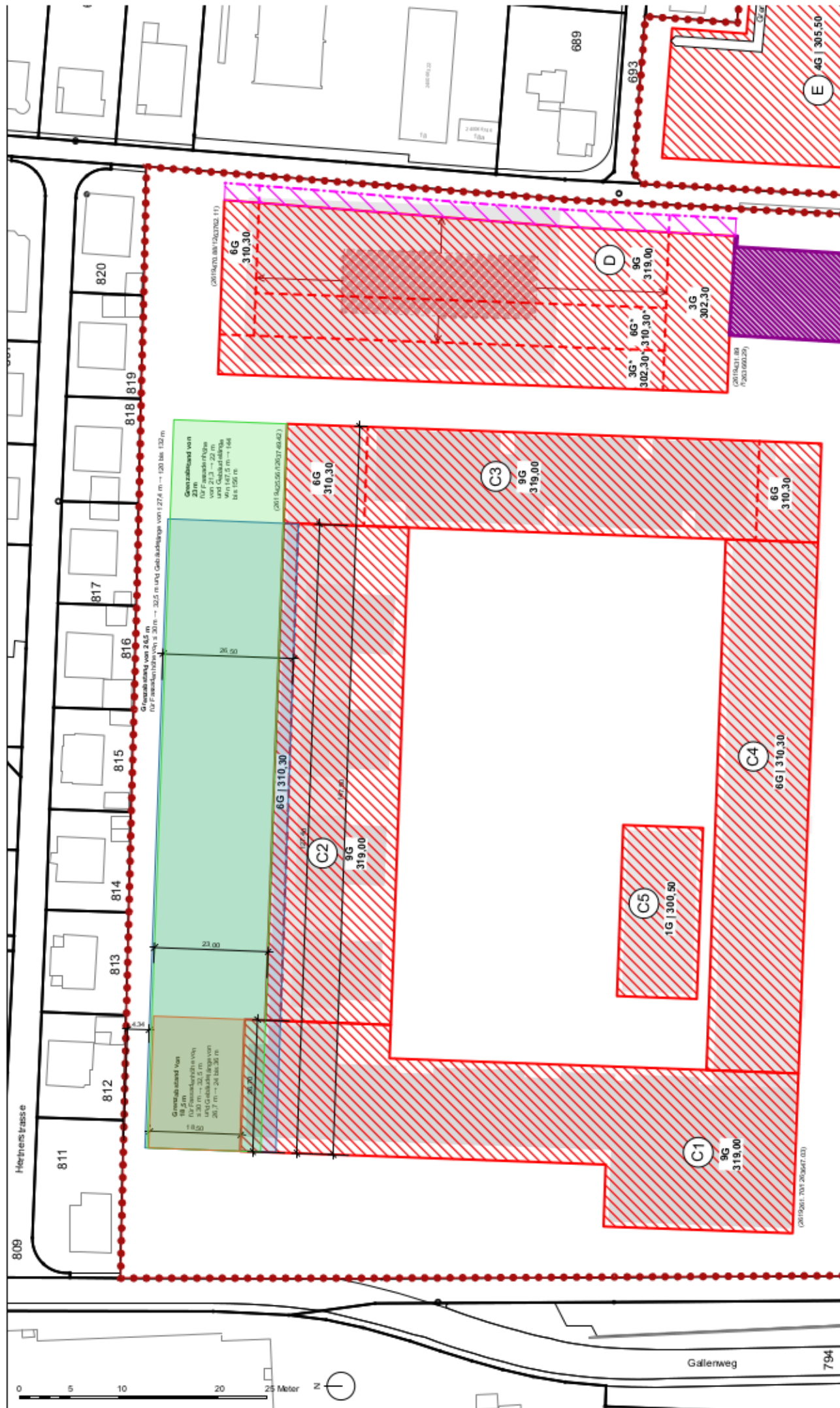




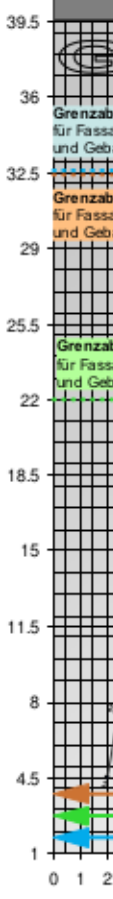
A3 Baurechtliche Nachweise

- Abstände Baubereiche C1, C2, C3
- Abstände Baubereich D1





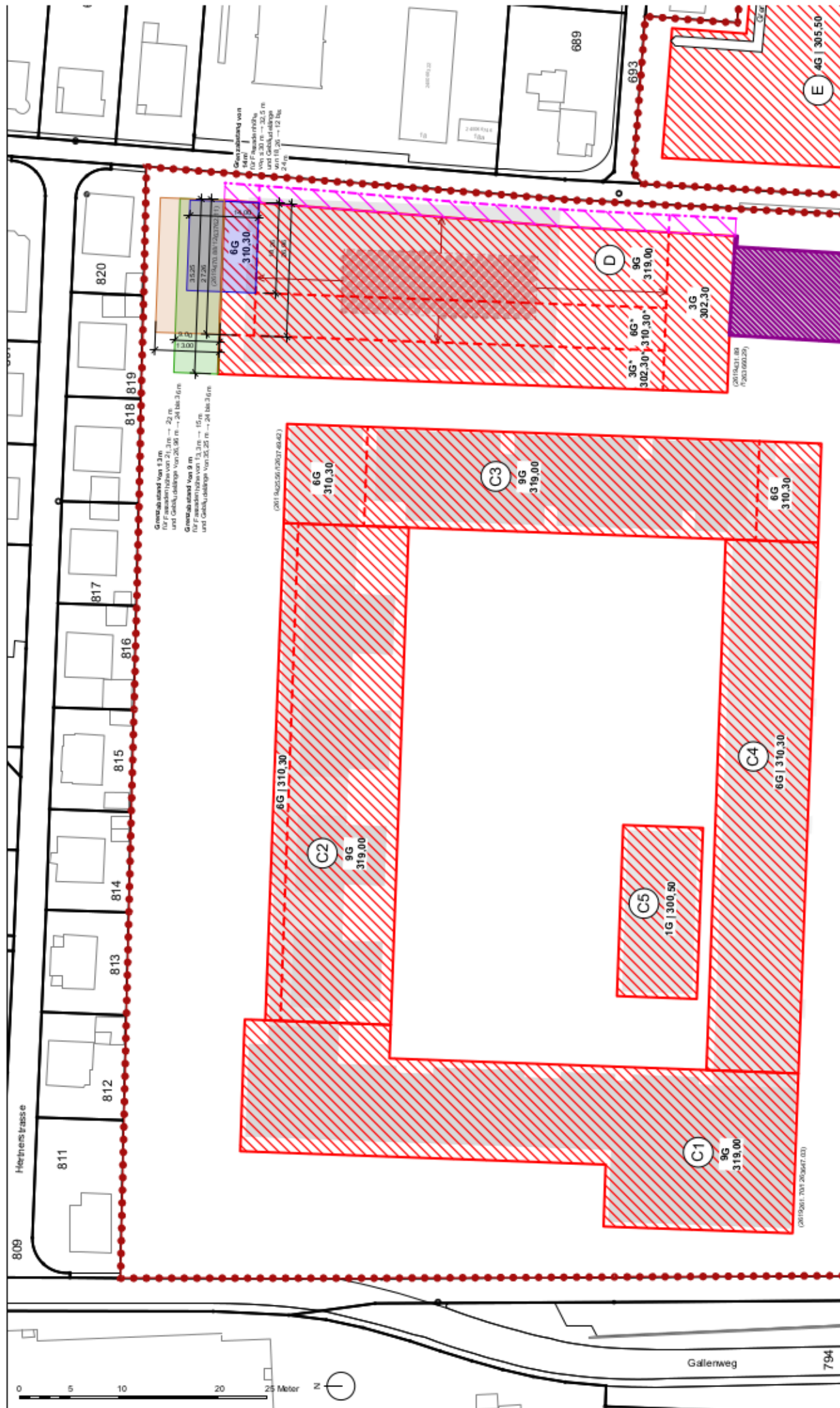
Fassadenhöhe in Meter



Auslegungshöhe überhöhen G
 Erweiterungen
 blauer Farbe.
 Anwendung da

- Verbindlicher Plan
- Quartierpl
 - bestehend
 - Baubereich
 - Baukörper (Grundfläche)
 - ergänzend
 - ergänzend
 - Wechsel
 - 7G** Definition (* = anwas maximale (* = anwas
 - 319,00**

Darstellung d



Hauptbüro
 Pflanzstrasse 29
 Postfach: 4410 Liestal
 Tel: 061 / 925 67 77
 Fax 061 / 925 69 83
www.bauinspekt.ch

Fassadenhöhe in Meter



Auslegungsh
 und/oder übe
 Anwendung da

- Verbindlicher Plan
- Quartierpl
- Bebauung
- bestehend
 - Baubereich
 - Baukörper (Grundfläc
 - ergänzend
 - ergänzend
 - Wechsel
 - 7G Definition (* = anwa maximale (* = anwa

Darstellung d

A4 Interessenabwägung Störfall

- Brief des Gemeinderats an das Bundesamt für Verkehr vom 14.1.2020



Gemeinde Pratteln
Gemeinderat
Schlossstrasse 34
4133 Pratteln

Dieter Härdi
Projektleiter
Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt
Tel. Nr. Abteilung 061 825 23 11
dieter.haerdi@pratteln.bl.ch

Gemeinde pratteln



Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK
Bundesamt für Verkehr BAV
Sektion Umwelt
Andreas Kaufmann
Postadresse
3003 Bern

14. Januar 2020

Abstimmung Störfall und Raumplanung Bereich Bahnhof Pratteln /Quartierplanungen „Zentrale“(Logis Suisse AG) und „Bredella“(Buss Immobilien AG) / Raumplanerische Interessenabwägung

Sehr geehrter Herr Kaufmann

Nördlich der Bahnlinie im Bereich des Bahnhof Pratteln sind, wie Sie wissen, folgende zwei grössere Quartierplanungen im Gange:

- QP Zentrale Pratteln, Logis Suisse AG
- QP Bredella, Buss Immobilien AG

Für diese beiden grösseren Quartierplanungen sowie die zukünftigen möglichen Entwicklungen im Bereich des Bahnhofes ist zwecks Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge ein Gutachten durch die spezialisierte Firma EBP ausgearbeitet worden (siehe Beilage). Dieses Gutachten zeigt auf, dass die Risiken nach Umsetzung der geplanten Nutzungen im Raum Bahnhof Pratteln im oberen Übergangsbereich liegen. Sie haben verlangt, dass im Hinblick auf die abschliessende Beurteilung der Risiken gemäss den geltenden Kriterien der Störfallverordnung eine raumplanerische Interessenabwägung durch die zuständige Planungsbehörde vorzunehmen ist.

Nach Ansicht der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel Landschaft ist die kommunale Planungsbehörde für diese Interessenabwägung zuständig.

Zusammen mit den Investoren der beiden obengenannten Quartierplanungen nördlich des Bahnhofs Pratteln, Vertretern des Kantons BL, den SBB und Ihnen als Vertreter des Bundesamtes für Verkehr haben bereits zwei Besprechungen stattgefunden, an denen die Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten diskutiert worden sind.

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Quartierplanungen unter Berücksichtigung des zukünftigen Risikos durch einen möglichen Störfall auf der Bahnlinie in Abwägung aller relevanten Fakten eingehend diskutiert und anlässlich der Sitzung vom 14. Januar 2020 wie folgt eine raumplanerische Interessenabwägung vorgenommen:

Planungsgrundlagen

- Die Areale rund um den Bahnhof Pratteln sind im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiete wie auch als Entwicklungsschwerpunkte von Bahnhofsgebieten festgelegt. In den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplanes ist festgehalten, dass Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden prioritär im Bereich von Bahnhofsgebieten erfolgen sollen. An einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung um die Bahnhöfe besteht somit ein kantonales Interesse. Es ist dem Gemeinderat bewusst, dass die Entwicklung von Bahnhofsgebieten einer Bahnlinie, die intensiv für Gefahrgut-

transporte genutzt wird, einer eingehenden Berücksichtigung des Störfallrisikos bedarf. Dies gilt ganz besonders für den Bahnhof Pratteln, da die Gefahrgutmengen dort besonders hoch sind und nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese in Zukunft abnehmen.

- Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan (Genehmigung Pratteln Mitte RRB 25.10.2016) liegen die Grundstücke der beiden Quartierplanungen „Zentrale Pratteln“ und „Bredella“ in der Zentrumszone ZQP1-Z mit Quartierplanpflicht. Diese Zone mit Quartierplanpflicht umfasst die Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind und dicht überbaut werden sollen. Vorgesehen ist eine Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG.
- Mittel bis langfristig soll eine Transformation des heutigen Buss-Gewerbeareals sowie auch des Rohner-Areals erfolgen (beides mit Quartierplanungen). Diese Entwicklungen ebenfalls im Bereich des Bahnhofs sind im Störfallgutachten mit berücksichtigt.

Ermittlung der Interessen

Öffentliche Interessen:

Die Entwicklung und Transformation des Gebiets um den Bahnhof entspricht den kantonalen und kommunalen Planungsgrundlagen und ist für die Gemeinde Pratteln von sehr grossem Interesse. Dies entspricht auch dem Grundsatz, dass Arealentwicklungen mit hoher Dichte an mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossenen Lagen erfolgen sollen. Städtebaulich entsteht eine wertvolle Zentrumsbildung beidseits der Bahnlinie. Auf der Südseite ist diese Entwicklung schon weitgehend realisiert und manifestiert sich mit den beiden Hochhäusern „Helvetia Tower“ und „Aquila“. Die beiden zonenrechtlich gültigen Zentrumszonen auf der Nordseite, im Entwicklungsschwerpunkt um den Bahnhof, ergeben eine städtebauliche Scharnierfunktion und ermöglichen auch den zukünftigen Bau von notwendiger öffentlicher Infrastruktur, wie z.B. dem Bahnhofplatz Nord mit einer attraktiven P + R Anlage, einer unterirdischen öffentlichen Veloeinstellanlage sowie Verbindungen für den Langsamverkehr und einem Busbahnhof.

Ebenfalls hat der Schutz der Bevölkerung vor Einwirkungen im Falle von Ereignissen (Störfall) hohe Priorität. Die optimale Nutzung der vorhandenen Kapazitäten im Bahnbetrieb (Güter-, Fern- und Regionalverkehr) muss auch zukünftig ohne nutzungsbedingte Einschränkungen möglich sein. Es ist dem Gemeinderat bewusst, dass Einschränkungen beim Gefahrguttransport nicht praktikabel sind.

Private Interessen:

Die privaten Grundeigentümerschaften haben ebenfalls ein Interesse an einer nachhaltigen und dichten Bebauung der Areale um den Bahnhof. Die Bildung eines attraktiven Zentrums und Quartiers ist die Grundlage für eine erfolversprechende zukünftige Nutzung der Areale. Hohe Priorität hat dabei auch der Schutz der Areale vor Störfälle, so dass die Bereitschaft gross ist, wirksame und verhältnismässige Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken an den vorgesehenen Nutzungen umzusetzen.

Beurteilung der Interessen

Das Raumplanungsgesetz verlangt die Sicherstellung einer besseren Nutzung der Bauzonen sowie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen und eine flächensparende Erschliessung ist sicherzustellen. Eine Nutzungsverdichtung mit Erhöhung der Zahl an Einwohnern- und Beschäftigten muss insbesondere an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen erfolgen, wie dies im Bereich von Bahnhöfen der Fall ist. Hohe Nutzungsdichten sind an diesen Standorten daher von nationalem, kantonalem und auch kommunalem Interesse.

Bahnhofgebiete (Umgebung der Bahnhofareale) sind in vielen Fällen unternutzt und weisen somit häufig ein grosses Entwicklungs- und Transformationspotenzial auf. Sie sind geeigneter als andere Gebiete, intensive und multifunktionale Nutzungen und Funktionen (Wohnen, Dienstleistungen, Verkehr) auf engstem Raum aufzunehmen. Sie gehören somit zu den zentralen Verdichtungsschwerpunkten im Kanton. Die Transformation und Entwicklung des Bahnhofgebietes in Pratteln hat bereits seit längerer Zeit begonnen, unter anderem mit einer baulichen und funktionalen Erneuerung und drei realisierten Hochhäusern.

Die Aspekte der Störfallsituation sind im Rahmen der Entwicklung der Areale mit teils durchgeführten Wettbewerben berücksichtigt worden. Beim Quartierplan „Zentrale Pratteln“ wird der bestehende Gewerbebau entlang der SBB-Linie belassen. Bei beiden Quartierplanungen „Bredella“ und „Zentrale Pratteln“ ist vorgesehen, dass die Gebäudenutzungen im Falle eines Störfalls durch geeignete Massnahmen mit der notwendigen Sicherheit erfolgen können (siehe zwingende Vorschriften Quartierplanreglement). Diese sind bei den Baugesucheingaben vollumfänglich umzusetzen.

Das Störfallgutachten hat gezeigt, dass Änderungen der Bauabstände zur Bahnlinie und die Nutzungsdichte sich nur geringfügig auf die Risikokurve auswirken. Müssten die Risiken mit diesen Massnahmen in den unteren Übergangsbereich gebracht werden, so wären damit so grosse Einschränkungen bei den Projekten verbunden, dass diese ihre städtebaulichen Qualitäten verlieren und nicht mehr umsetzbar wären.

Ein Verzicht auf eine weitere Transformation und Innenentwicklung an derart zentraler Lage würde den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wie auch den Zielen des Kantons und der Gemeinde Pratteln diametral entgegenstehen.

Gleichzeitig ist aber auch die Sicherstellung des geregelten Bahnverkehrs (Güter-, Fern- und Regionalverkehr) von nationalem, kantonalem und kommunalem Interesse. Insbesondere muss auch zukünftig gewährleistet sein, dass der Transport von Gefahrgut hinreichend sicher abgewickelt werden kann und die Störfallrisiken nicht plötzlich als nicht tragbar beurteilt werden müssen, was voraussichtlich unerwünschte einschränkende Massnahmen bei der Bahn nach sich ziehen würde. Im Störfallgutachten konnte gezeigt werden, dass auch unter Berücksichtigung von sehr ungünstigen Annahmen in Bezug auf Bahninfrastrukturausbauten und die Entwicklung der Gefahrgutmengen praktisch ausgeschlossen werden kann, dass die Risiken so stark ansteigen, dass sie in absehbarer Zukunft in den nicht akzeptablen Bereich zu liegen kommen.

Projektspezifische Sicherheitsmassnahmen Störfall

In den Reglementen der beiden Quartierplanungen (gemäss Beilagen) wird vorgeschrieben, welche zwingenden Massnahmen zur Verminderung des Risikos bei der Realisierung der Projekte zu berücksichtigen sind. Diese Massnahmen sind mit dem Ressort Störfallvorsorge und Chemikalien des Amtes für Umweltschutz und Energie BL abgesprochen und werden als zweckdienlich und gut beurteilt. Zusätzliche Sicherheitsmassnahmen im Sinne von Art. 8 der Störfallverordnung sind nicht möglich.

Es sind dies folgende generellen summarisch aufgeführten Sicherheitsmassnahmen, welche in den Reglementen der Quartierplanungen detailliert als zwingende Vorgaben zu erfüllen sind:

- Nutzungen, in denen sich Personen mit eingeschränkten Möglichkeiten der Selbstrettung aufhalten, dürfen nur ausserhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung umgesetzt werden.
- Fassaden gegen die Bahnlinie sind mit hoher Widerstandsfähigkeit auszuführen (z.B. keine brennbaren Fassadenmaterialien, hohe Hitze- und Druckresistenz).
- Fensterflächen bzw. Fassadenöffnungen gegen die Bahn sind nicht grösser als von der Nutzung her notwendig zu wählen und wo erforderlich mit Verbundsicherheitsglas oder mit fester Verglasung zu versehen.
- Die Fluchtwege (Entfluchtung) müssen höchsten Ansprüchen genügen und dürfen nicht gegen die Bahnanlagen angelegt werden.
- Belüftungsanlagen bzw. deren Ansaugstellen bahnseitig sind nicht zulässig.
- Das Eindringen von Gefahrgutflüssigkeiten in die Areale ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.
- Anordnung von Schlafzimmern bei Wohnnutzungen nach Möglichkeit gleisabgewandt
- gute Zufahrten für die Feuerwehr sind zu gewährleisten
- keine Einfahrten zu Einstellhallen im 50 m Bereich direkt von der Bahnseite her (abgewandt und seitlich möglich).
- das Massnahmenkonzept ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit einem Störfallgutachten den Behörden zur Genehmigung vorzulegen.

Nach Aussage der Ersteller des Störfallgutachtens ist davon auszugehen, dass die Risiken dank der umgesetzten Massnahmen an den geplanten Gebäuden eher tiefer liegen als im Störfallgutachten ausgewiesen.

Fazit

Das Störfallgutachten zeigt, dass eine Entwicklung, Transformation und dichtere Nutzung der Areale um den Bahnhof Pratteln trotz Störfallrisiko im Übergangsbereich machbar ist. Die Disposition der Gebäudevolumen wurde unter Berücksichtigung der Störfallsituation gewählt. Dazu kommt, dass wie bereits erwähnt, zur Verminderung des Risikos zahlreiche und wirkungsvolle Sicherheitsmassnahmen umgesetzt werden müssen (vorstehende Sicherheitsmassnahmen).

Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen ergibt ebenfalls, dass die vorgesehene städtebaulich wertvolle Entwicklung für die Gemeinde Pratteln von grossem öffentlichem Interesse ist.

Der Gemeinderat ist deshalb der Meinung, dass die Vorteile der beiden Quartierplanungen im Sinne einer gewünschten raumplanerischen Entwicklung gut erschlossener Zentrumszonen stärker zu gewichten sind als die Nachteile in Form der Erhöhung der Störfallrisiken.

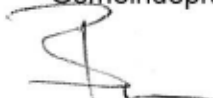
Damit die laufenden Planungen weiter vorangetrieben werden können, wird das Bundesamt für Verkehr gebeten, zur vorstehenden Interessenabwägung Stellung zu nehmen.

Wir freuen uns auf eine positive Stellungnahme und sind sicher, dass durch die umfassenden Abklärungen und vorstehenden zusätzlichen Sicherheitsmassnahmen bezüglich Störfall eine allseits akzeptable Lösung gefunden werden kann.

Für die Beantwortung von Fragen steht Ihnen unser Projektleiter Dieter Härdi gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwaller



Beat Thommen

Beilage

- Aktuelles Störfallgutachten / Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge für die Projekte Pratteln Mitte
- Kopie Schreiben Kanton BL vom 24.9.2019
- Reglemente Quartierplanungen Zentrale und Bredella, Auszug Störfallmassnahmen
- Situationspläne der beiden Quartierplanungen

A5 Richtprojekt «Zentrale Pratteln»

A5.1 Projektbeschreibung Architektur und Städtebau⁸

Zentrale Idee Zentrale Idee des Projektes ist der Quartierpark als Mitte einer kontextualisierten Grossform. Der Neubau greift mit seiner Grossmassstäblichkeit bewusst die Dimensionen seiner industriellen Vorgänger auf und schreibt damit die Geschichte des Ortes fort.

Den unterschiedlichen Konditionen in allen vier Himmelsrichtungen folgend, reagieren die Bausteine der Grossform situativ klärend und angemessen auf die Bestandsbauten der direkten Nachbarschaft. Ein harmonisches Ensemble von Bestand und Neubau entsteht.

Im Westen findet die Adressierung des Quartiers statt. Ein neungeschossiger geradliniger Baukörper mit volumetrischem Gewicht am Eingangsplatz beim Haus 10 ist das Gesicht vom Richtprojekt. Die Bestandsgebäude im Süden werden durch einen geschützt stehenden, sechsgeschossigen Riegel aufgedoppelt. Die Häuser 11-14 bekommen eine neue Adresse im Norden. Dem Leuchtturm des Areals, dem Zuckersilo, und der zukünftigen Schule im Osten wird ein fein gegliederter, in der Höhe gestaffelter, Ost-West Riegel gegenübergestellt. Der nördlichste Baustein hält respektvollen Abstand zu den kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern, die Staffelung mit höheren Volumen im Süden orientiert sich in Richtung des grosszügigen Parkbereichs.

Der Sockel Die besondere Disposition der 1.30m hohen Kante des ersten Untergeschosses des Bestands bildet den Ausgangspunkt, sowohl für die Aussenraumgestaltung im Hofbereich, als auch die differenzierte Höhenstaffelung der Erdgeschosse. Der Sockelkante in Ost-West Richtung folgend befindet sich die Hauptquerachse des Hofbereichs. Wege, Parkbereich und private Gärten staffeln sich auf unterschiedlichen Niveaus mit dem Bezug zur Sockelhöhe.

Urbane Dichte Die Ausformulierung der Verdichtung in Form der Grossform schafft einerseits wirtschaftliche Volumen und bindet andererseits die bestehenden Nachbarobjekte stark in das Gesamtkonzept des neuen Quartiers ein. Die Positionierung der Baukörper respektiert die örtlichen Besonderheiten in Bezug auf Lärmemission (in zweiter Reihe zur Bahn; Hofbildung), Nutzung (Gewerbe und Dienstleistung hauptsächlich im Bestand, Wohnen im Hochparterre mit Privatgarten im Hof) und die Verbesserung der vorhandenen und zukünftigen lokalen Infrastrukturen (Café am

⁸ Verfasser: Bachelard Wagner Architekten, Basel

Platz, Markt- und Veranstaltungshalle als Hofentrée, Kita am Gallenweg, etc.).

Identität/ Örtliche Einbindung Der sechs und neugeschossige Block schafft als Bindeglied zwischen kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern und grossen Industriekomplexen eine dem Ort angemessene, urbane Situation mit viel Grün und differenzierten öffentlichen Räumen, sowie einer "ruhigen Mitte" im Hof. Die Dächer der sechsgeschossigen Gebäudeteile sind über die jeweiligen Treppenhäuser zugänglich. Durch den sensiblen Umgang mit dem Bestand werden nicht nur die charakteristischen Besonderheiten des Quartiers gestärkt, sondern auch eine besonders wirtschaftliche Lösung im Sinne der Bestandsnutzung vorgeschlagen. Die bereits über die Zwischennutzung in den Köpfen der Anwohner etablierten "Ankernutzungen" bleiben nach Möglichkeit erhalten und werden verstärkt. Die Shedhalle wird wichtiger Bestandteil des neuen Ensembles und ist Eingangsportale zum ruhigen, öffentlichen Hofbereich. Im Weiteren gibt es zweigeschossige Durchgänge im Westen, Osten und Norden, diese öffnen den Park im Hof zum Quartier. Das Silo bleibt als höchstes Gebäude des Areals zeichnerhafte Ikone für das neue Quartier.

Etappierung Die Grossform ist in drei Etappen realisierbar.

In der ersten Etappe werden die nicht weiter nutzbaren Bestandsgebäude der ehemaligen Verteilzentrale abgebrochen. Das substanziell nicht nachnutzbare Untergeschoss vom Haus 30 wird ebenfalls abgebrochen, der neue Teil der Tiefgarage wird in der vorhandenen Baugrube mit dem ersten Baustein, dem Ost-Westriegel am Gallenweg realisiert. Der restliche Teil der Untergeschosse wird soweit möglich zur Tiefgarage umgenutzt. Die freigestellte Innenfassade der Bestandsgebäude 11-14 wird ersetzt. Die Shedhalle bleibt, bis auf den vorgeschlagenen, abgetrennten Bereich der Orangerie, als offene Dachstruktur erhalten.

Die zweite Etappe besteht aus zwei Bausteinen, dem Nord-Südriegel parallel zu den Bestandsbauten an der Wasenstrasse, sowie dem Ost-Westriegel am Münchacker. Zur Realisierung der neuen Häuser wird die Errichtung komplett neuer Baukörper innerhalb des bestehenden Untergeschosses vorgeschlagen. In den bestehenden Untergeschossbereichen können so drei neue Untergeschosse im Bereich des Neubaus etabliert werden.

Dritte Etappe bildet der Nord-Südriegel im Norden des Areals. Die Grossform wird geschlossen, ein breiter zwischen den Gärten der Einfamilienhäuser und dem Neubau vermittelnder Grünraum wird etabliert.

Der Schulperimeter im Osten an der Münchackerstrasse angeordnet ist eine unabhängige Bauetappe. Bis zur Realisierung der Schule kann das Zuckerlager (Haus 51) bestehen bleiben und mit einer Zwischennutzung bespielt werden.

Baustein West Der Baustein West markiert den Hauptzugang zum Areal an der wichtigen Nord-Südachse zur Gleisquerung Richtung Bahnhof. Das neugeschossige Gebäudevolumen etabliert am Gallenweg einen angemessenen, städtischen Massstab.

Die Gebäudeform reagiert auf die spezifische Situation vor Ort. Die Hausfronten fassen den zukünftigen Raum für die Tramverlängerung ein und markieren den Eingangsplatz vom Bahnhof kommend. Der monolithische Baukörper ist eine Antwort auf die am stärksten lärmexponierte Position des Areals. Verglaste Loggien und partiell eine Doppelfassade machen das Wohnen möglich. Die sehr unterschiedlichen Gebäudetiefen machen im nicht lärmexponierten Bereich die Anordnung von 4-Spännern möglich. Für den 27m tiefen Kopfteil gibt es verschiedene Typologien die in dieser Gebäudetiefe funktionieren. Die dargestellte Lösung orientiert sich an einer Atriumtypologie. Das Erdgeschoss nimmt die öffentlichen Nutzungen wie Rezeption, Kita und Laden auf. Unterschieden wird zwischen dem Stadtniveau von 0.00m und Hochparterrelage +1.30m mit belichtetem Tiefparterre (Sockelgeschoss) für Velo- und Bastelräume.

Baustein Süd Durch die Aufdoppelung des bestehenden Gewerberiegels mit dem Baustein Süd wird eine neue interne Erschliessungsstrasse für Neu und Alt etabliert. Der formale Ausdruck des Bausteins Süd ist von der Industrie geprägt. Die lineare Ausbildung, die strukturelle Präsenz der Schottenbauweise und die statische Form des Fachwerks des Brückenbaus über der Shedhalle ist Teil dieses Gebäudeausdrucks. Die zweiseitige Ausrichtung des Gebäudes schafft eine ausdrucksstarke Nordfassade mit prägnanter Präsenz im Hofbereich.

Im Erdgeschoss werden Wohnateliers angeboten, es folgen drei Geschosse Etagenwohnungen. Die zwei obersten Geschosse bieten Duplexwohnungen mit Laubengangschliessung. Drei Treppenhäuser führen auf das Dach. Es wird nutzbar für urban gardening. Im Bereich des bestehenden Untergeschosses können neu drei Untergeschosse realisiert werden. Zwei Geschosse zum Parkieren und ein Kellergeschoss.

Baustein Ost Der Baustein Ost steht im Kontext mit dem zeichenhaften Silogebäude und formuliert zusammen mit dem Schulgebäude eine Verbindung zum anschliessenden Wohnquartier.

Die Höhenstaffelung des Bausteins Ost reagiert auf das Silo. Der 18 Meter tiefe Baukörper mit vertikalen Einschnitten

gegliedert, übernimmt formal die prägnante Vertikalität des Silos. Typologisch wird eine Gleichwertigkeit für die Wohnungen in Ost und Westrichtung angestrebt. Die Erdgeschosswohnungen sind auf der Kote +1.30m im Hochparterre angeordnet. Nach Osten öffnen sich die Hauseingänge der 4-Spanner mit Waschküchen und natürlich belichteten Veloräumen im Tiefparterre Richtung Schule und Silo.

Baustein Nord Der nördliche Abschluss des Areals ist durch eine kleinmassstäbliche Bebauung geprägt. Kleine Privatgärtenbereiche der Einfamilienhäuser bilden den Anschluss an den Projektperimeter.

Die sehr unterschiedlichen Bedingungen im Norden und Süden des Bausteins Nord sind bestimmend für die Gestaltung des Baukörpers. Der in 4 Häuser eingeteilte Baukörper reagiert mit seiner Höhenabwicklung auf die im Norden gelegenen kleinmassstäblichen Einfamilienhäuser. Die Kammstruktur schafft mit einem 4-Spanner Wohnungen die alle auf die beste Lage zum Parkbereich im Süden ausgerichtet sind.

Schule Der neue Schulstandort befindet sich an der verkehrsberuhigten Münchackerstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Schule. Ein klarer Schulperimeter wird auf dem Areal ausgewiesen. Der Bau der Schule kann völlig unabhängig von den Bauetappen der Grossform stattfinden. Der sparsame Umgang mit der zugewiesenen Grundstücksfläche führt zu einer notwendigen Stapelung der Schulräume und der Verlegung des Rasenspielfelds auf den Ideenperimeter. Trotz des sparsamen Umgangs mit der Grundstücksfläche gibt es einen grossen Handlungsspielraum für den architektonischen Entwurf der Schule.

Die notwendige Dreifachturnhalle kann im zweiten Untergeschoss mit eingeschossigem Oberlicht angeordnet werden oder komplett unterirdisch. Für die Minimierung des Aushubs ist ebenfalls eine Anordnung mit einem Untergeschoss möglich.

Die im Richtprojekt dargestellte Lösung verteilt die Schulräume auf 2.5 Geschossen. Der Hartplatz ist Teil des Stadtraums. Die Bandbreite der Staffelung ist innerhalb der Höhe von vier Geschossen möglich bei Einhaltung des 45° Winkels zum Baustein Ost (siehe Schnitt). Es sind somit Schullösungen in der Höhe gestapelt, aber auch flach mit Hart- und Pausenplatz auf dem Dach möglich.

Variante ohne Schule Sollte die Schule auf dem vorgeschlagenen Perimeter nicht realisiert werden, so ist es möglich ein weiteres, sechs bis neugeschossiges Wohnhaus zu erstellen.

- Nord-Süd Verbindung** Der Gallenweg wird mit dem Bau der ersten Etappe bereits klar als wichtige Nord-Süd Querung aufgewertet. Die Platzierung und räumliche Ausbildung des neugeschossigen Baukörpers mit der tiefen Gebäudeflucht an der Süd-West Ecke beim Gebäude 10, fasst den zu sichernden Tramperimeter städtebaulich ein und leitet den Langsamverkehr aus dem Norden kommend in Richtung des Eingangsportals zum Quartierpark im Hof. Das vorspringende Volumen beim Gebäude 10 markiert aus Richtung Süden kommend den Eingangszplatz zum Areal.
- Adressierung** Die Adressierung der Hauseingänge erfolgt über die Aussenseiten der Grossform. Zusätzliche Nebenausgänge in den Hofbereich verknüpfen alle Bausteine mit der gemeinsamen Mitte.
- Fussgänger / Velo** Für Fussgänger und Velofahrer werden in Ost-West Richtung drei quartiersinterne Verbindungen etabliert. Nördlich und südlich der Grossform werden die Häuser der Bausteine Nord und Süd erschlossen. Die Querung des Hofbereichs ermöglicht den Bewohnern auch einen Zugang zu den Häusern über hofinterne Nebeneingänge.

A5.2 Projektbeschreibung Landschaftsarchitektur⁹

Die städtebauliche Figur und Setzung der Gebäude generiert klar lesbare und zonierte Freiraumstrukturen: Strassen, Plätze, Gassen, einen grossen Hofraum, sowie Schulfreiräume. Im Norden bildet ein Streifen Gartenland die Fuge und den thematischen Übergang zwischen der kleinmassstäbliche Bebauung und den grossen Neubauvolumen.

- Strassen, Plätze und Gassen** Strassenräume und Plätze umfassen die Gebäude und bilden die Adressen mit den entsprechenden Hauseingängen und Infrastrukturen. Der motorisierte Verkehr wird unmittelbar an der nordwestlichen Ecke in die Tiefgarage eingeleitet und belastet das neue Stadtquartier nicht. Eine alternativ zu prüfende TGEinfahrt wird direkt ab dem tiefer liegenden Gallenweg vorgeschlagen. Baumbestandene Plätze an den Ecken des Quartiers bilden den Auftakt mit Aufenthaltsräumen an den vier Ecken der Bebauung und den Schnittstellen mit dem Quartier. Gassen zwischen den Gebäudevolumen erweitern das vielfältige Verbindungsnetz um stimmungsvolle, städtische Raumfolgen. Dieses Wegenetz ist vorrangig den Velofahrern und Fussgängern gewidmet, dient aber auch dem Spiel von Kindern und Jugendlichen und als Begegnungsraum, wenngleich das Befahren mit Fahrzeugen möglich bleibt.

⁹ Verfasser: raderschallpartner landschaftsarchitekten, Meilen

Der Hof Der grosse Hofraum mit den Ausmassen einer Quartier-Parkanlage ist über vier grosszügig dimensionierte Durchgänge an das Quartier und sein Wegenetz angebunden sowie für die Bewohner auch über die Treppenhäuser erschlossen. Der gesamte Raum ist mit privaten und gemeinschaftlichen Flächen klar zoniert und entsprechend nutzbar. Die unterschiedliche Höhenlage dieser Zonen im Schnitt unterstützt diese präzise Ordnung. Die Erdgeschosswohnungen (strassenseitig in Hochparterrelage) verfügen über private Gärten und Terrassen mit direkten Ausgängen zum Hof. Diese privaten Flächen liegen leicht erhöht zum Hofniveau.

Die Hoffläche ist abgestuft in Hartbeläge, Kies- und Rasenflächen, die jeweils andere Nutzungen aufnehmen können. Ein umlaufender Weg verbindet die Hauszugänge und dient der Kommunikation und dem Spiel. Ein Sitzmüerchen begleitet und rahmt die zentrale Grünanlage. Der Rahmen mit einer normalen Breite von 1.3 Metern weitet sich beim Kinderhort zum Planschbecken auf. Bäume formieren sich zu Alleen, beschatten Plätze und Gärten und bilden gesamthaft ein räumliches System im Hof und auf dem gesamten Areal. Um dies zu gewährleisten, darf der Hof zu grossen Teilen nicht unterbaut werden.

Orangerie und Sockelterrasse Einen ganz besonderen und eigenen Teil des Hofes bildet die Sockelterrasse mit der offenen Shedhalle, beides Zeugen der industriellen Vergangenheit des Ortes. Die erhöhte Ebene bildet eine „Stadtterrasse“ mit vielfältiger, gemeinschaftlicher Nutzbarkeit über dem Hofniveau. Grosse blühende und duftende Kübelpflanzen strukturieren und zieren die Terrasse im Sommer und stellen eine informelle Grenze zu den Ateliers dar. In der kalten Jahreszeit wandern die mediterranen Pflanzen in die Orangerie und bilden dort einen stimmungsvollen Wintergarten. Die im Sommer leere, aber regengeschützte Orangerie kann wiederum als Ort für Feste und Anlässe oder Mussestunden dienen.

Gartenland Während der Hof keine fest vorgegebenen Nutzungen (ausser dem Planschbecken) aufweist, kann und soll das Gartenland im Ausgleich und zur Ergänzung besonderen Nutzungen dienen. Heckenräume bilden Strukturen, Orte und Zwischenräume zum Kultivieren, Pflanzen, Ernten, Grillieren, Spielen, Entspannen und Vielem mehr. Mit den Hecken, Obstbäumen, Wiesen und Kleinarchitekturen entsteht eine lineare Grünanlage, die den Übergang zum Patchwork der Einfamilienhausgärten sinnfällig thematisiert.

Schulfreiräume Die Schulfreiräume bilden einen eigenständigen Teil des Gesamtfreiraumsystems und gehen nahtlos in dieses über. Das Sport- und Spielangebot kann von Schule und Quartier gleichermaßen genutzt werden.

Verkehr, Parkierung, Velos Die Tiefgarage nimmt das Gros der Fahrzeuge auf, zwei Standorte für die TG-Zufahrt werden geprüft, s. Plan. Besucherparkplätze sind am Gallenweg und der Münchackerstrasse angeordnet. Lieferwagen können entlang der Bahnlinie abgestellt werden.

Veloabstellplätze werden im Gebäude und an verschiedenen Stellen in grosser Zahl rings um die Gebäude angeboten.



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

INHALTSVERZEICHNIS

VARIANTE MIT SCHULE

SITUATION 1:5000

UMGEBUNGSPLAN (ZUSTAND OHNE + MIT TRAM) 1:1000

GRUNDRISSSE | SCHNITTE | ANSICHTEN

GEBÄUDE IM BAUBEREICH D | SCHULE

VARIANTE OHNE SCHULE

UMGEBUNGSPLAN (ZUSTAND OHNE + MIT TRAM) 1:1000

GEBÄUDE IM BAUBEREICH D

GEBÄUDE IM BAUBEREICH E

GESCHOSSFLÄCHE | BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

ÜBERSICHT GROSSFORM | BESTAND

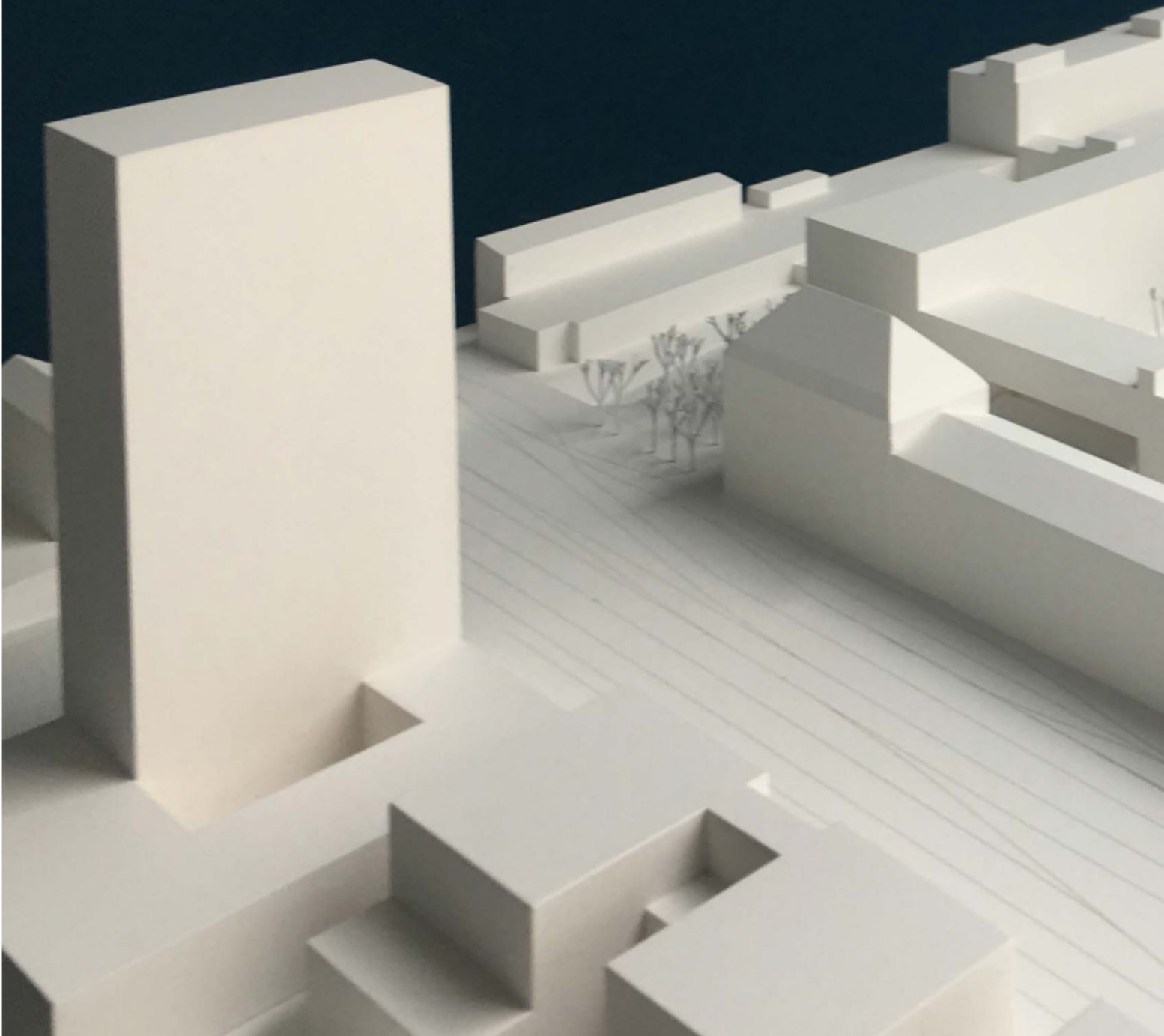
SCHEMATA GESCHOSSFLÄCHEN BAUSTEINE | BESTAND

WOHNUNGSSPIEGEL

ÜBERSICHT GROSSFORM

SCHEMATA WOHNUNGSSPIEGEL BAUSTEINE

PARKPLATZBERECHNUNG | SCHEMATA PARKPLÄTZE



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | SITUATIONSPLAN 1:5000



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNGSPLANUNG (ZUSTAND OHNE TR)



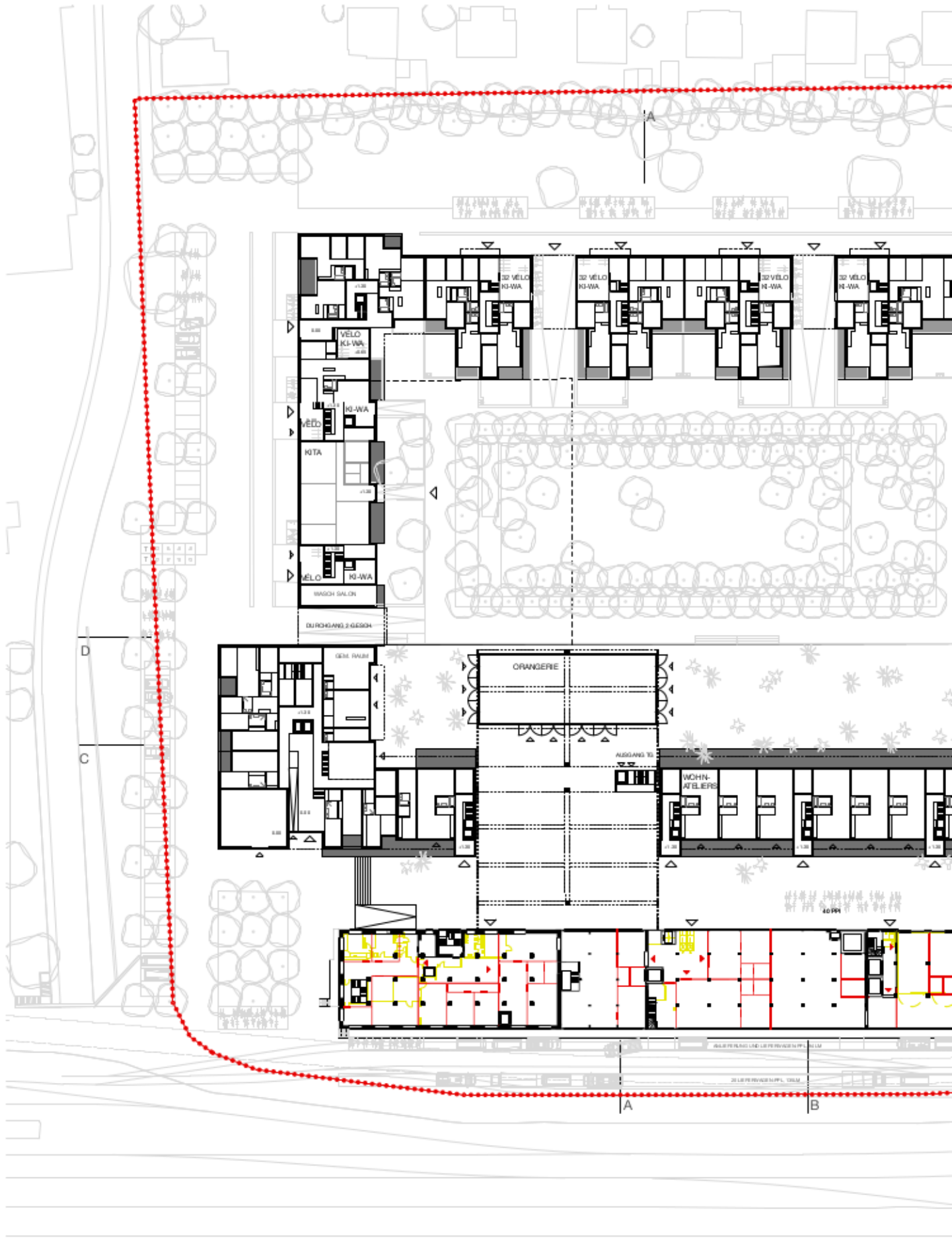
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNGSPLANUNG (ZUSTAND MIT TRA



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I ERDGESCHOSS O.M.



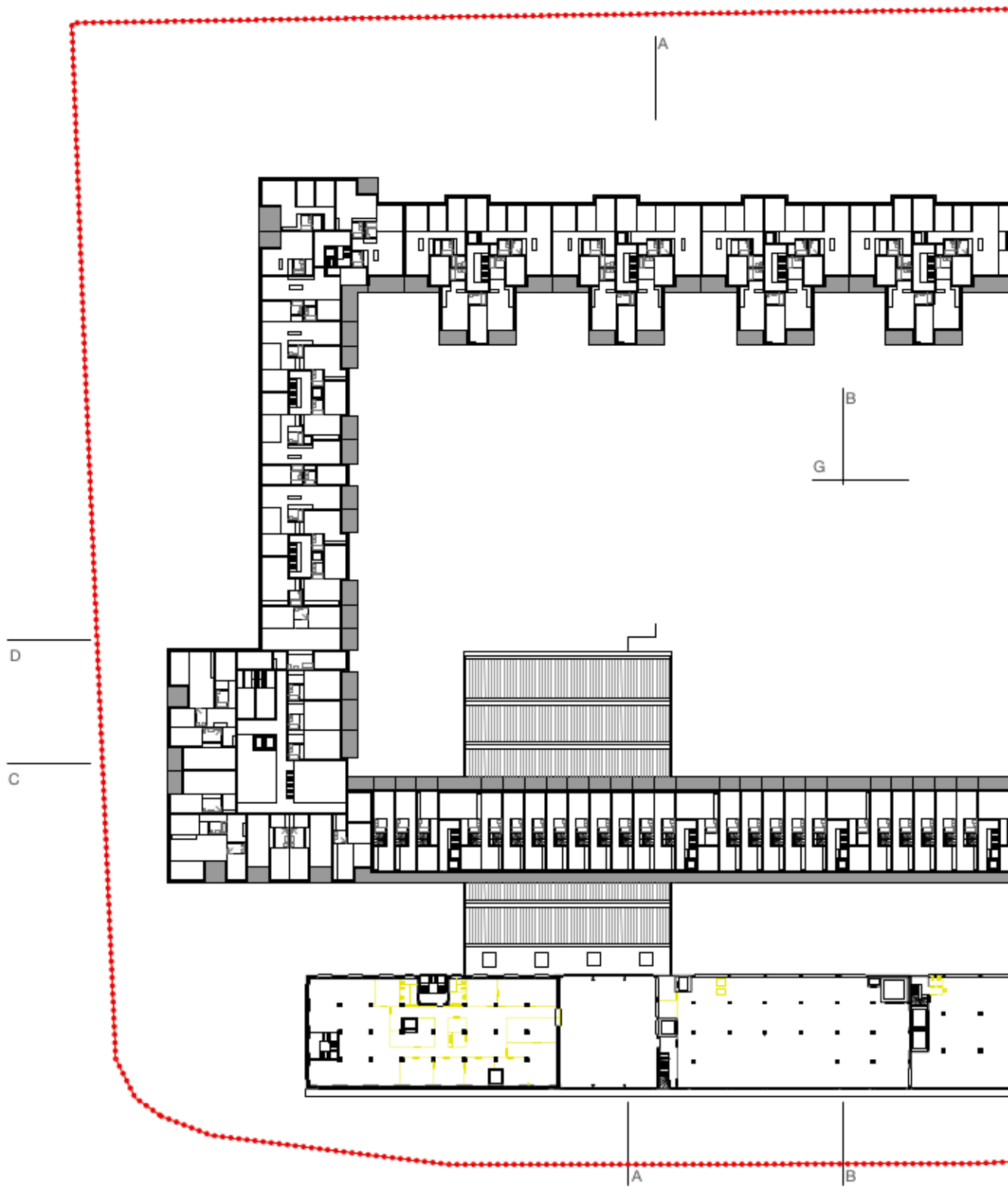
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I 1.OBERGESCHOSS O.M.



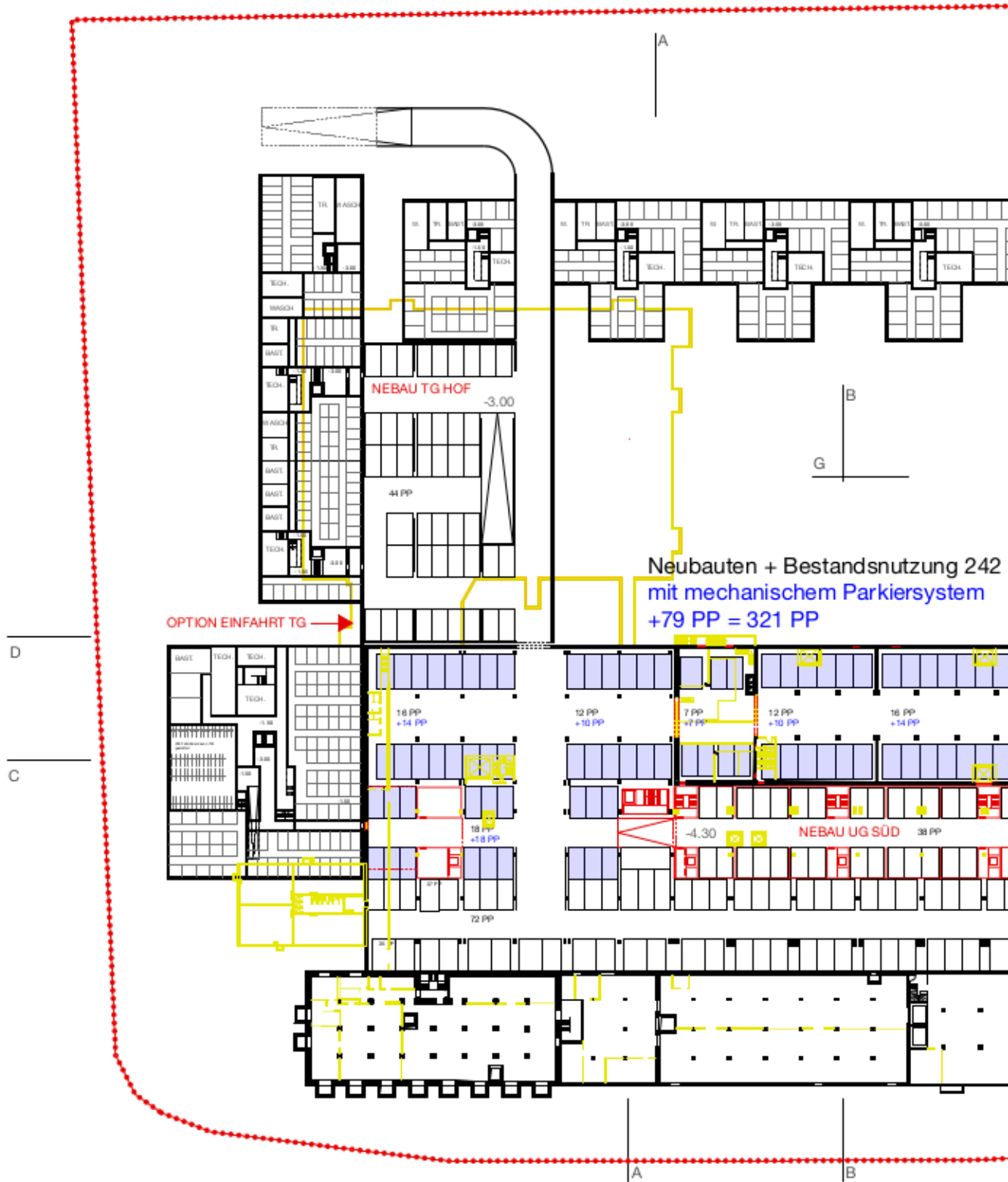
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | 4.OBERGESCHOSS O.M.



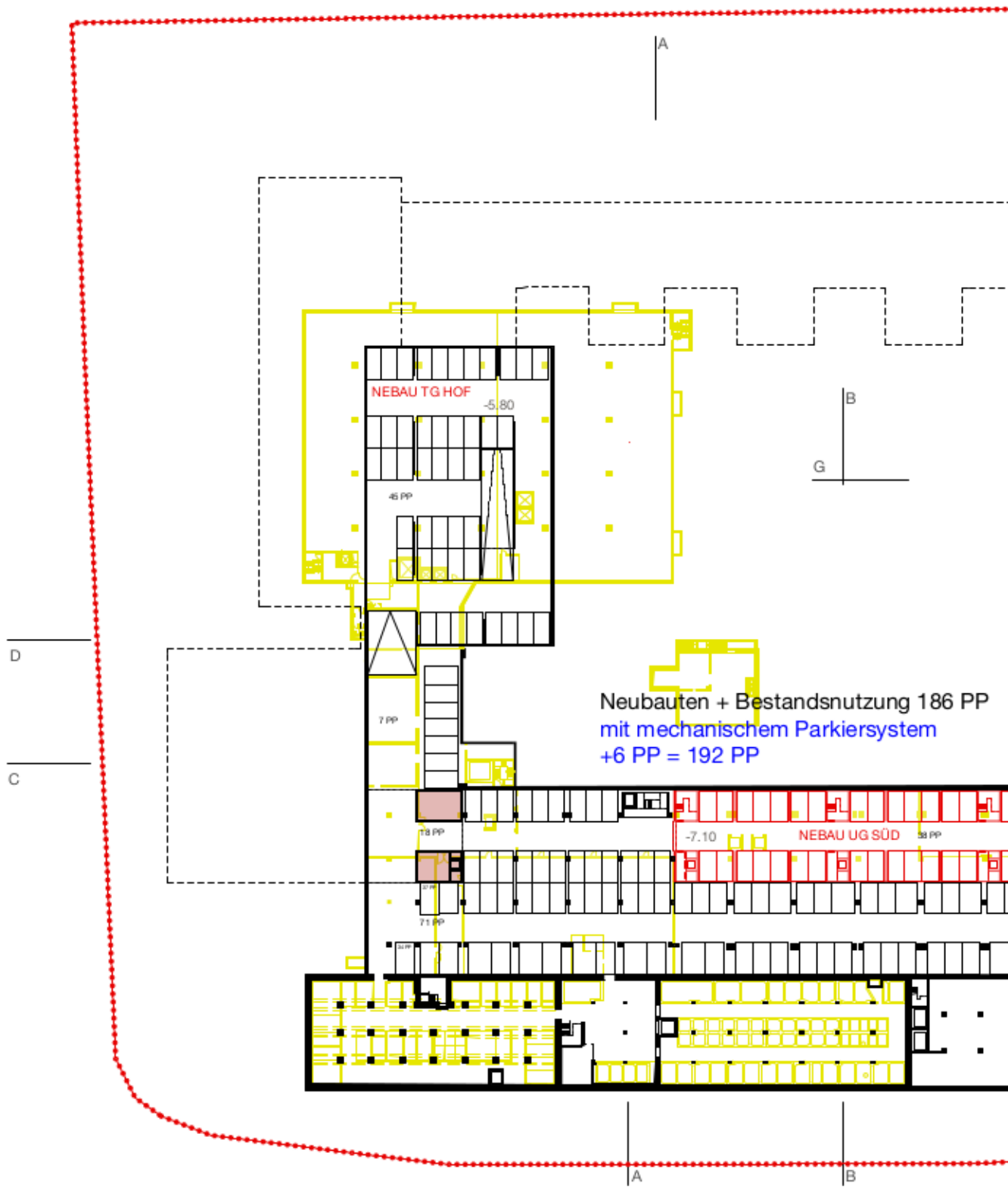
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I -1.UNTERGESCHOSS O.M.



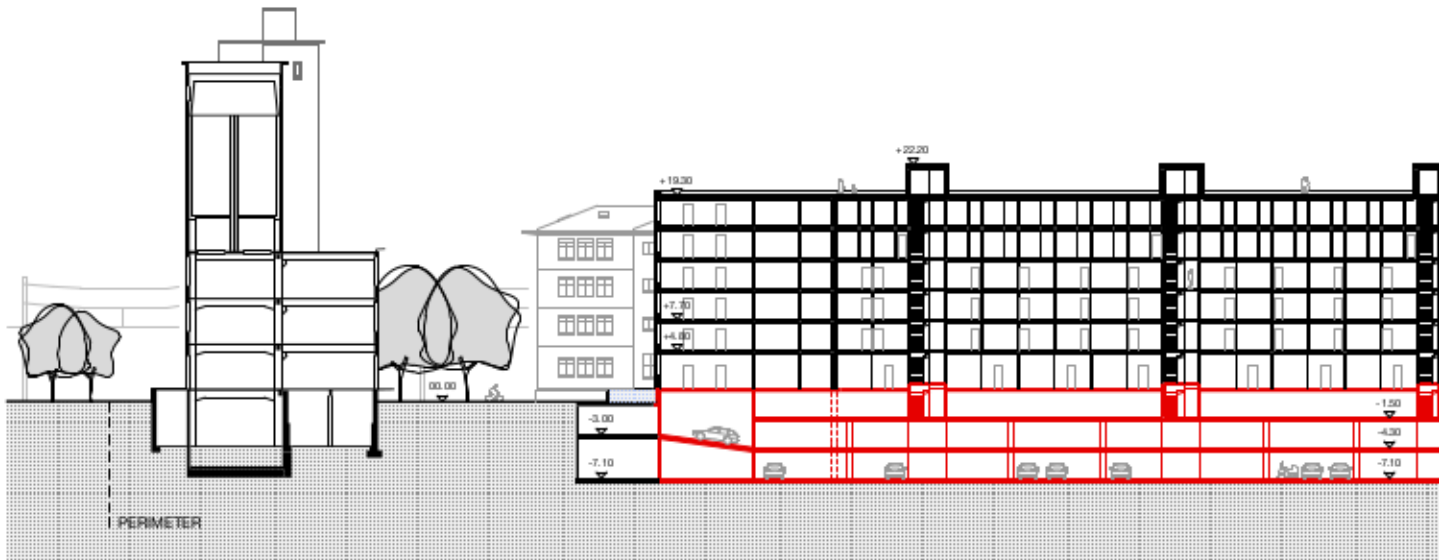
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I -2.UNTERGESCHOSS O.M.

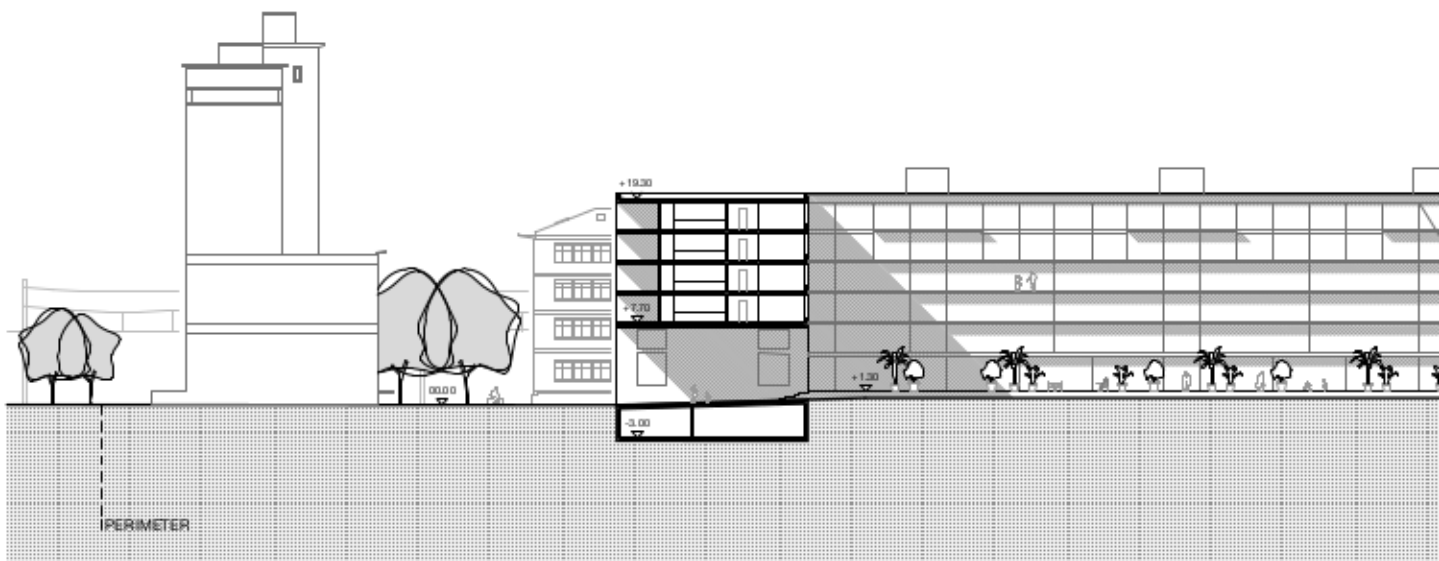


RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | SCHNITTE / ANSICHTEN O.M.



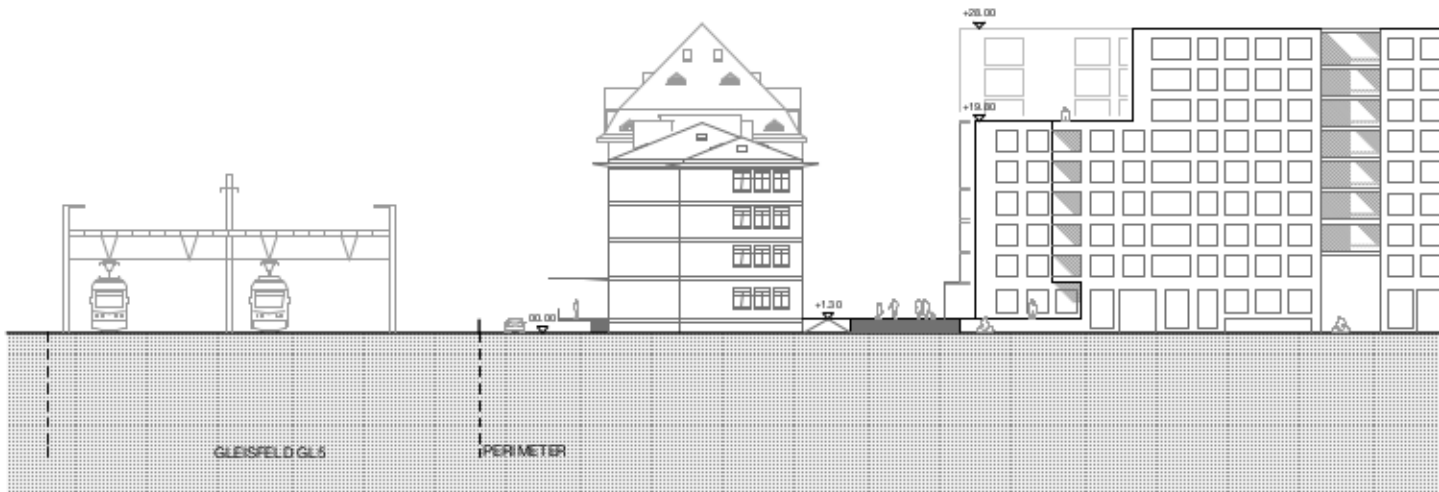
SCHNITT CC



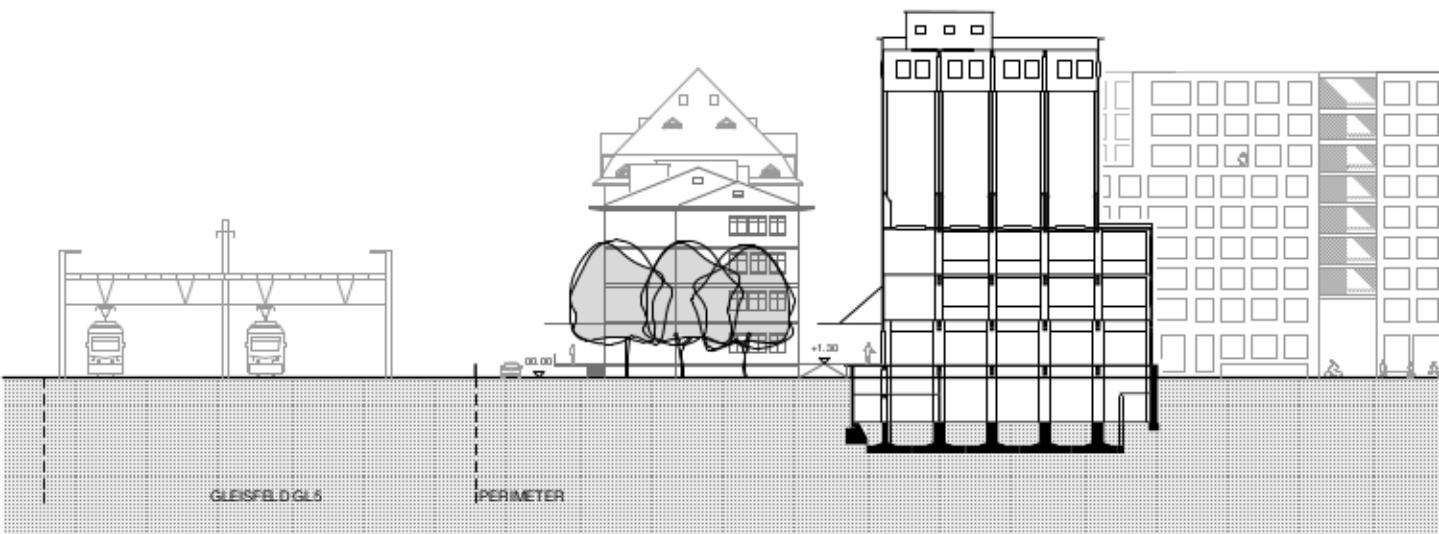
SCHNITT DD

RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | SCHNITTE / ANSICHTEN O.M.



SCHNITT EE

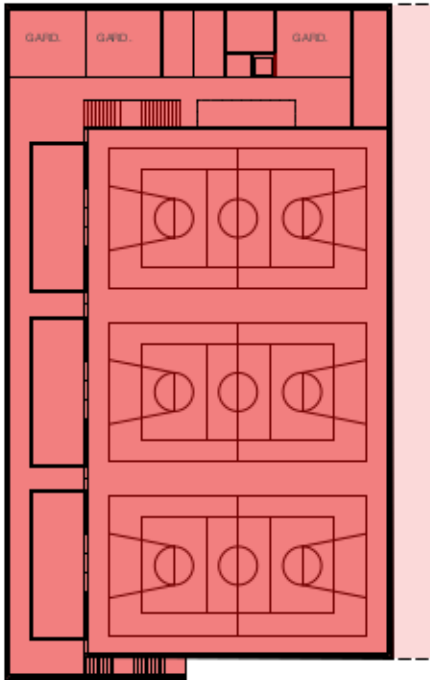


SCHNITT FF

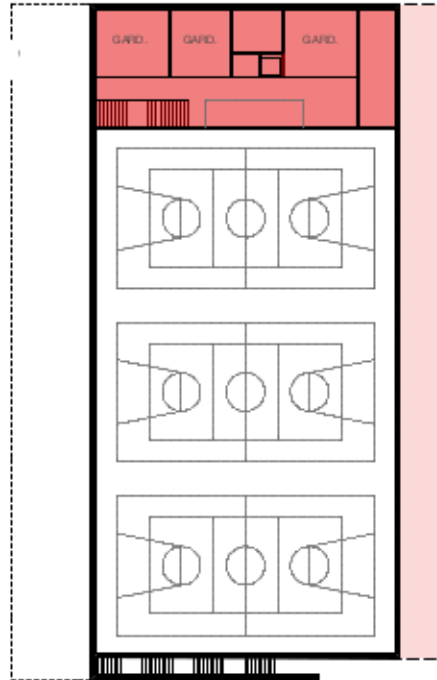
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE I GEBÄUDE IM BAUBEREICH D / SCHULE O.M. BGF 7'634m²

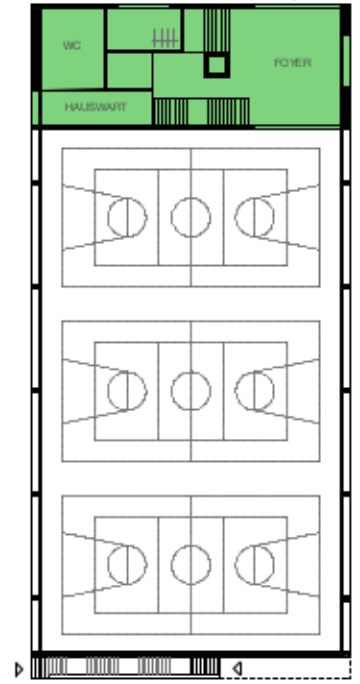
-2.UG +Tribüne
2'276 m² +280 m²



-1.UG +Tribüne
347 m² +280 m²



EG
347 m²



SCHULE OBERIRDISCH GF GESAMT 4'451 m²

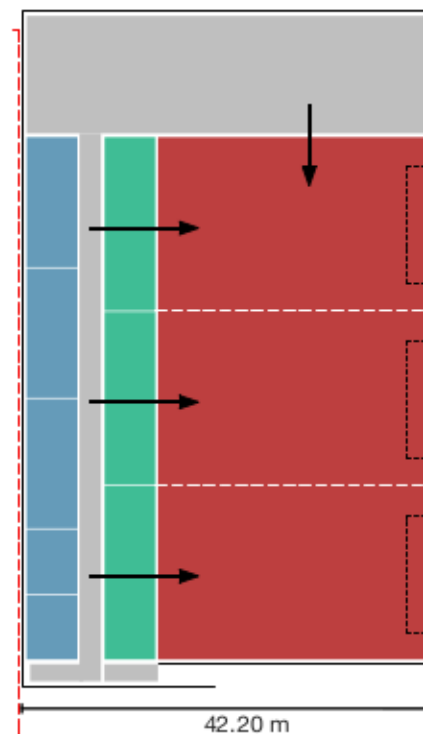
3.OG	720
2.OG	1'692
1.OG	1'692
EG	347
	4'451

SCHULE UNTERIRDISCH GF GESAMT 3'183 m²

-1.UG	347 + 280
-2.UG	2'276 + 280
	3'183

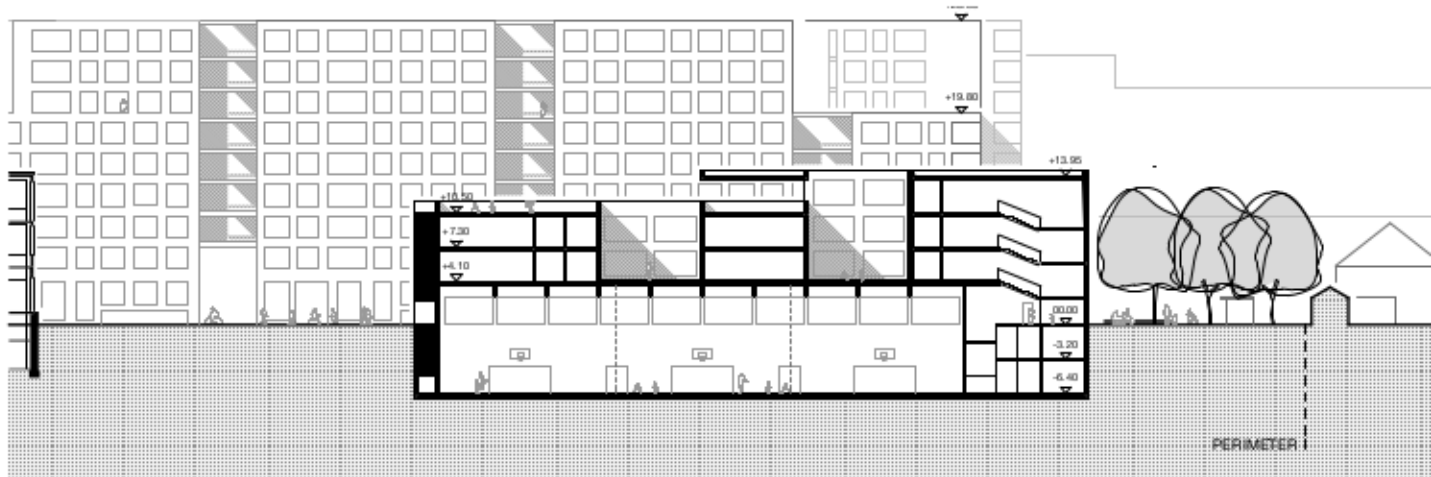
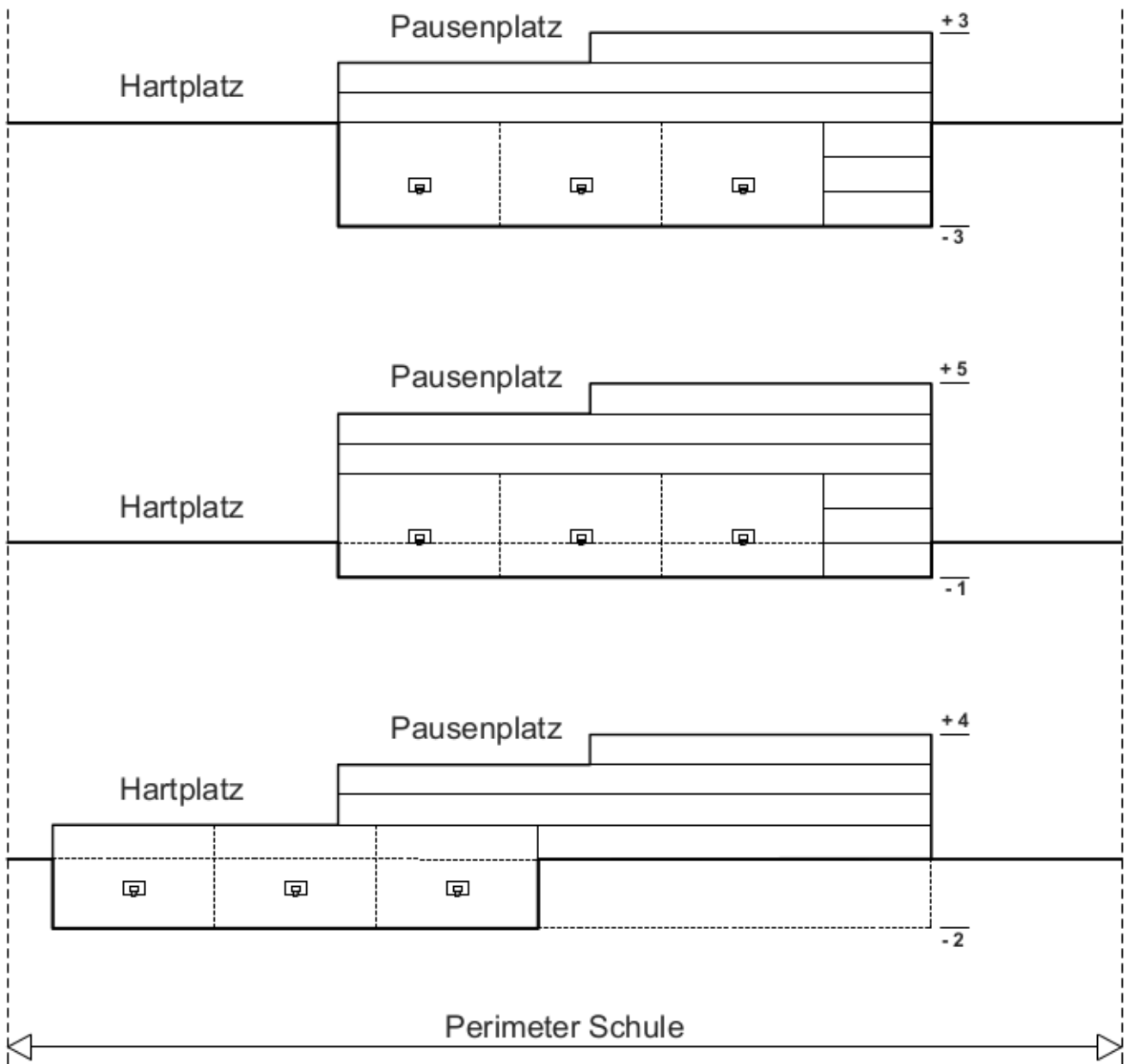
ANORDNUNGSSPIELRAUM

TURNHALLEN



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE MIT SCHULE | ANORDNUNGSSPIELRAUM SCHULE / SCHNITT MIT MANTELLINI



TEILSCHNITT FF

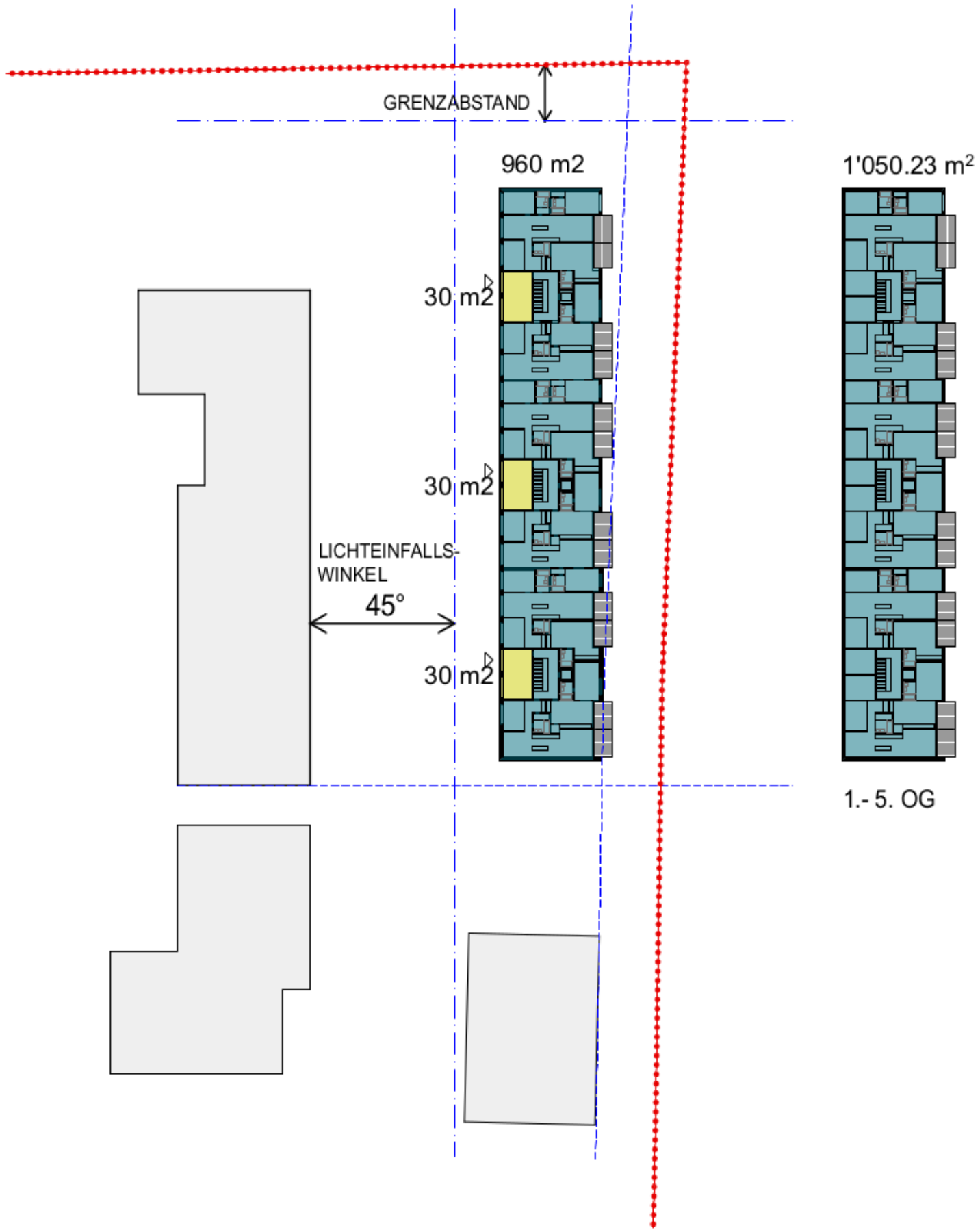
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE OHNE SCHULE | ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNGSPLANUNG (ZUSTAND MIT TR)



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

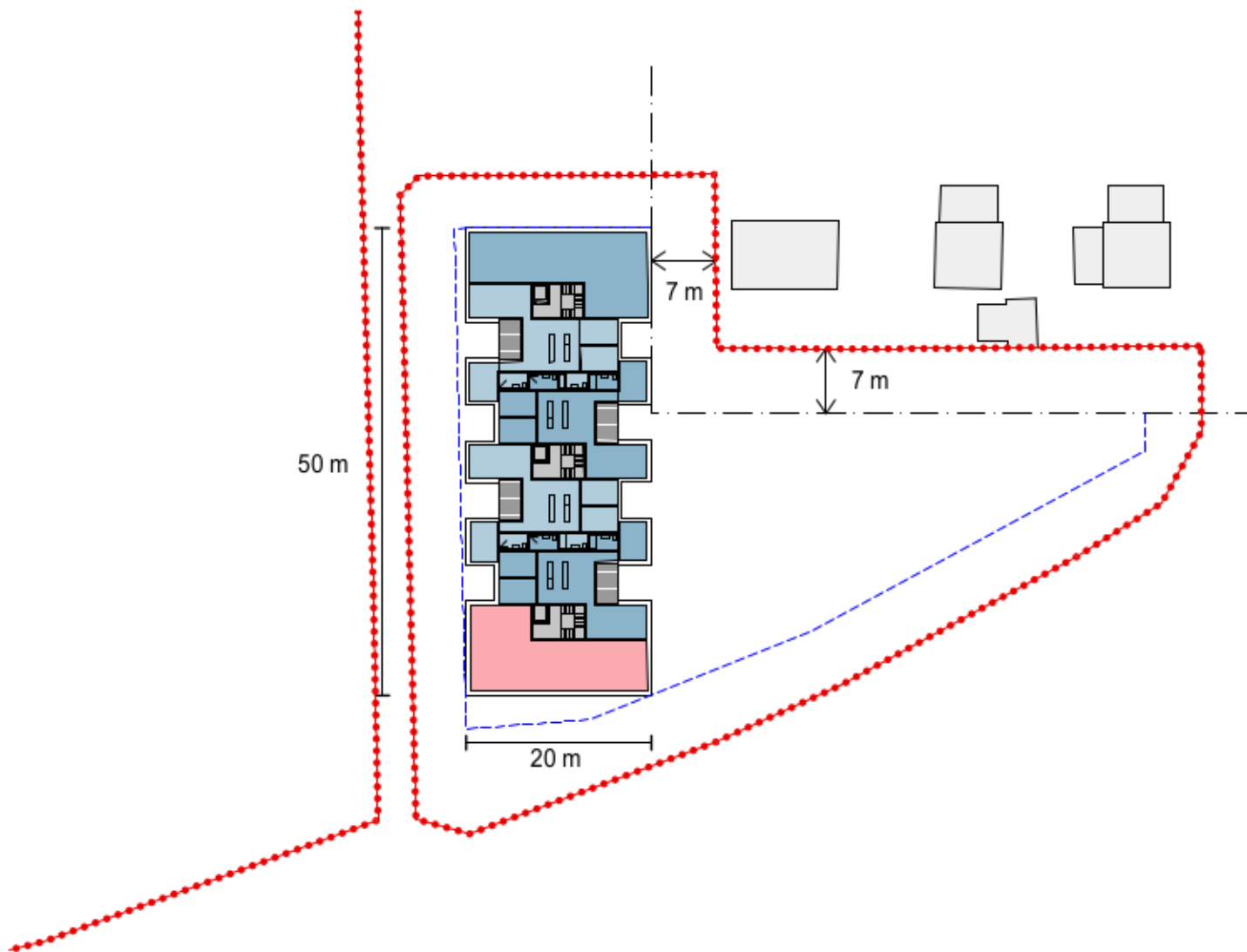
VARIANTE OHNE SCHULE I GEBÄUDE IM BAUBEREICH D O.M.



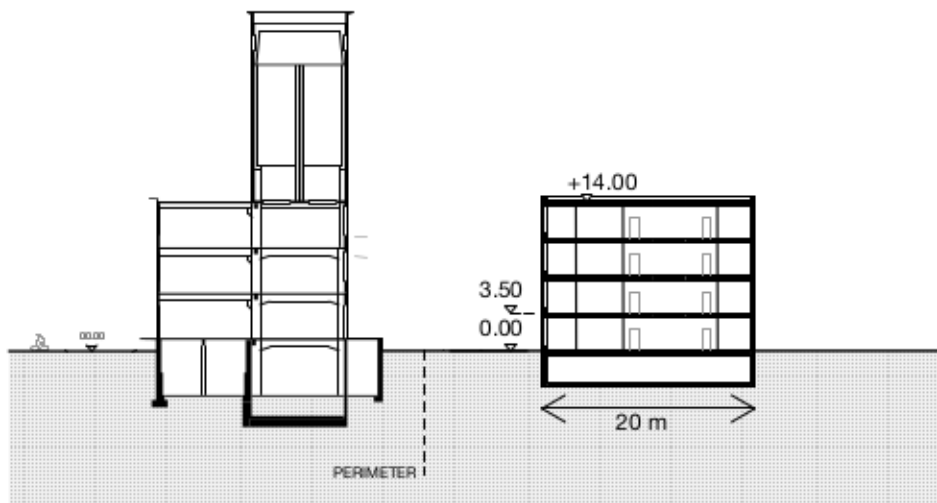
ERDGESCHOSS

RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

VARIANTE OHNE SCHULE | GEBÄUDE IM BAUBEREICH E O.M.



ERDGESCHOSS - 3.OBERGESCHOSS



SCHNITT ZUCKERSILO | BAUFELD E

RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

GESCHOSSFLÄCHE I BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

GROSSFORM NEUBAU BGF WOHNNUTZUNG 48'048 m²

BAUSTEIN	WEST	SÜD	OST	NORD	
8.OG	1'862	-	1'153	888	3'903
7.OG	1'862	-	1'153	888	3'903
6.OG	1'796	-	1'041	888	3'725
5.OG	1'940	1'378	1'700	1'594	6'612
4.OG	1'940	1'542	1'700	1'594	6'776
3.OG	1'940	940	1'700	1'594	6'174
2.OG	1'940	940	1'700	1'594	6'174
1.OG	1'851	940	1'620	1'387	5'798
EG	1'532	889	1'362	1'200	4'983
	16'663	6'629	13'129	11'627	48'048

BGF NICHT WOHNNUTZUNG 218 m²

GROSSFORM NEUBAU OBERIRDISCH GF GESAMT 49'302 m²

GF NICHT- ANRECHENBAR 1'254 m²

BAUSTEIN	WEST	SÜD	OST	NORD	
8.OG	30	-	-	-	30
7.OG	30	-	-	-	30
6.OG	96	90	111	-	297
5.OG	30	-	-	-	30
4.OG	30	-	-	-	30
3.OG	30	-	-	-	30
2.OG	30	-	-	-	30
1.OG	30	-	-	-	30
EG	288	-	275	184	747
	594	90	386	184	1'254

RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

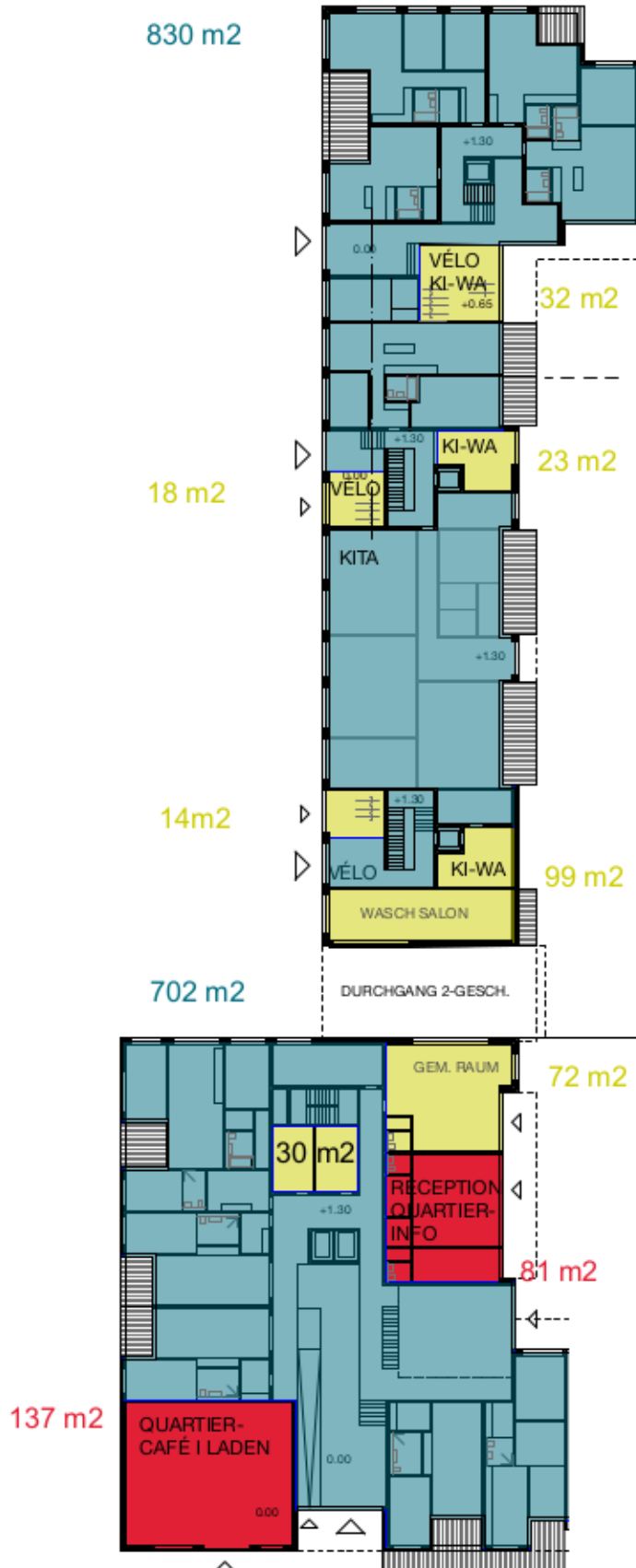
BAUSTEIN WEST 1:500 | BGF WOHNNUTZUNG 16'663m²

ERDGESCHOSS

BGF 1'532m²

NICHT ANRECHENBAR 288m²

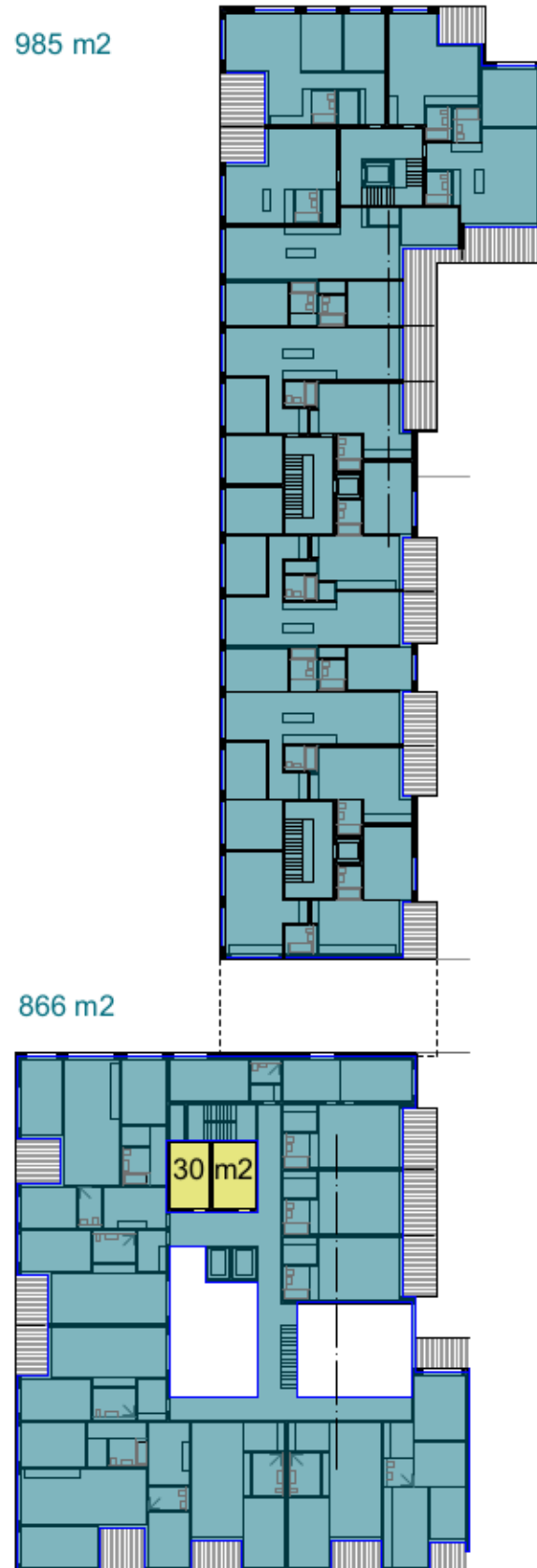
BGF NICHT WOHNNUTZUNG 218m²



1.OBERGESCHOSS

BGF 1'851m²

NICHT ANRECHENBAR 30m²

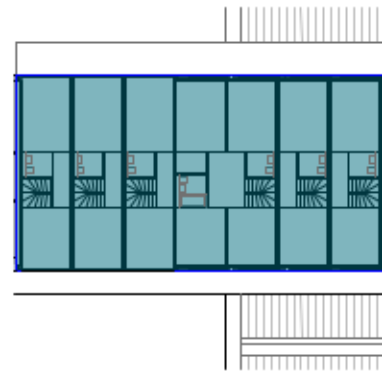


RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN SÜD 1:500 | BGF WOHNNUTZUNG 6'629m²

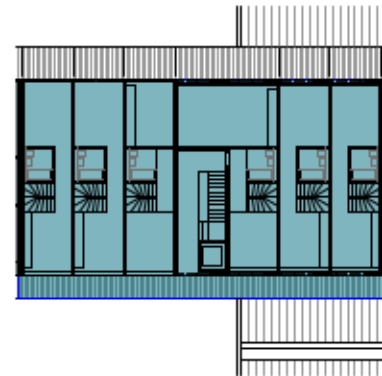
5.OBERGESCHOSS

BGF 1'378m²



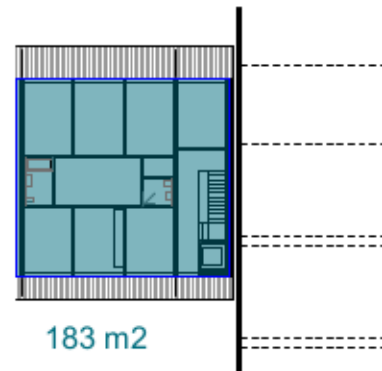
4.OBERGESCHOSS

BGF 1'542m²



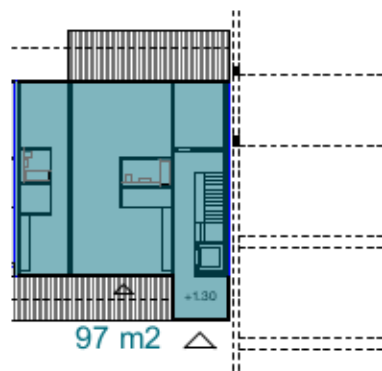
1.- 3. OBERGESCHOSS

BGF 940m² x 3 = 2'820m²



ERDGESCHOSS

BGF 889m²



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN OST 1:500 | BGF WOHNNUTZUNG 13'129m²

ERDGESCHOSS

BGF 1'362m²

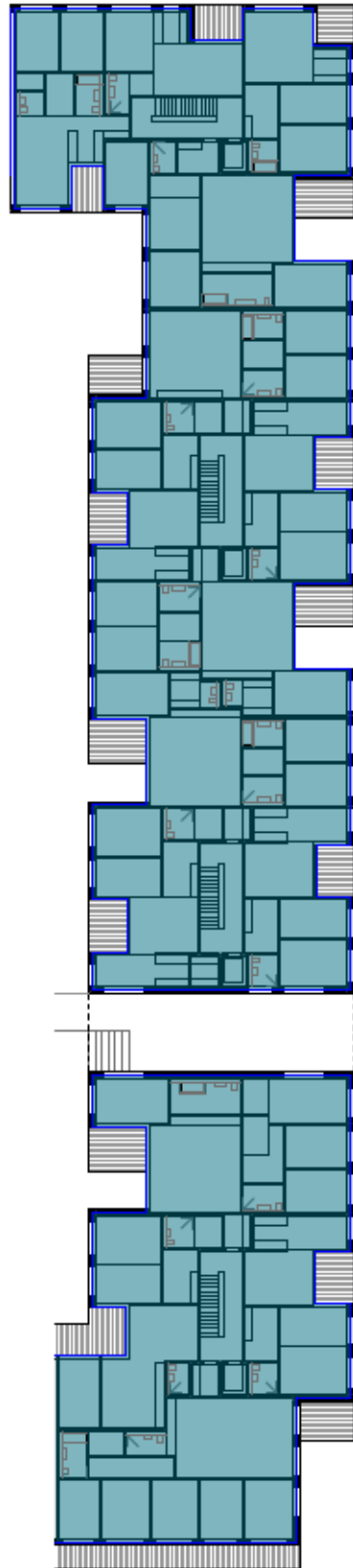
NICHT ANRECHENBAR 275m²



1.OBERGESCHOSS

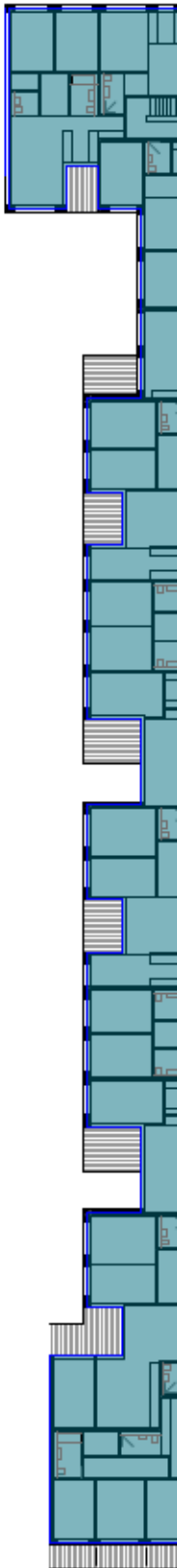
BGF 1'620m²

1'096 m²



2. - 5.OBERGESCHOSS

BGF 1'700m²



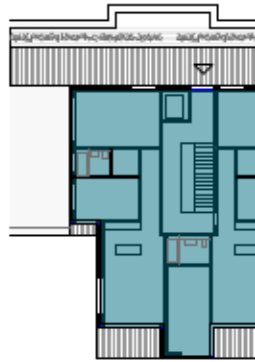
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN NORD 1:500 | BGF WOHNNUTZUNG 11'627m²

6. - 8.OBERGESCHOSS

BGF 888 X 3 = 2'664m²

222 m²



2. - 5.OBERGESCHOSS

BGF 1'594 X 4 = 6'376m²

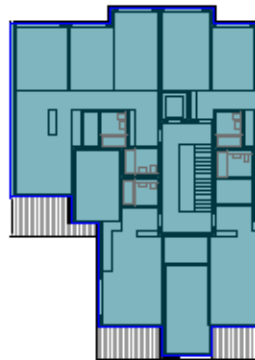
1'594 m²



1.OBERGESCHOSS

BGF 1'387m²

315 m²



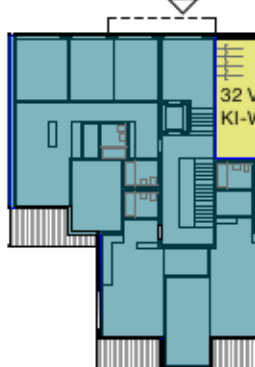
ERDGESCHOSS

BGF 1'200m²

NICHT ANRECHENBAR 184m²

288 m²

46



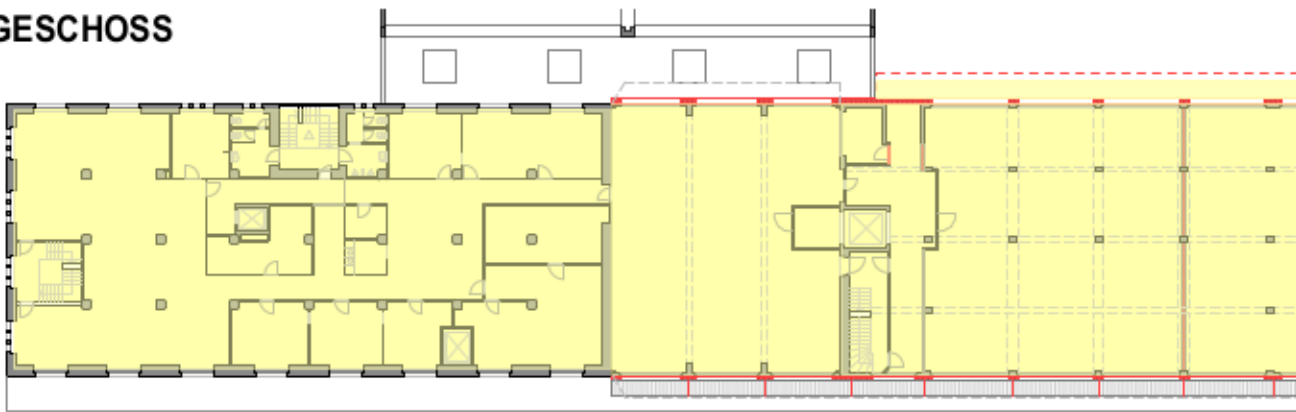
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BESTAND 10-14; ZUCKERSILO 1:500 | BGF 15'221m²

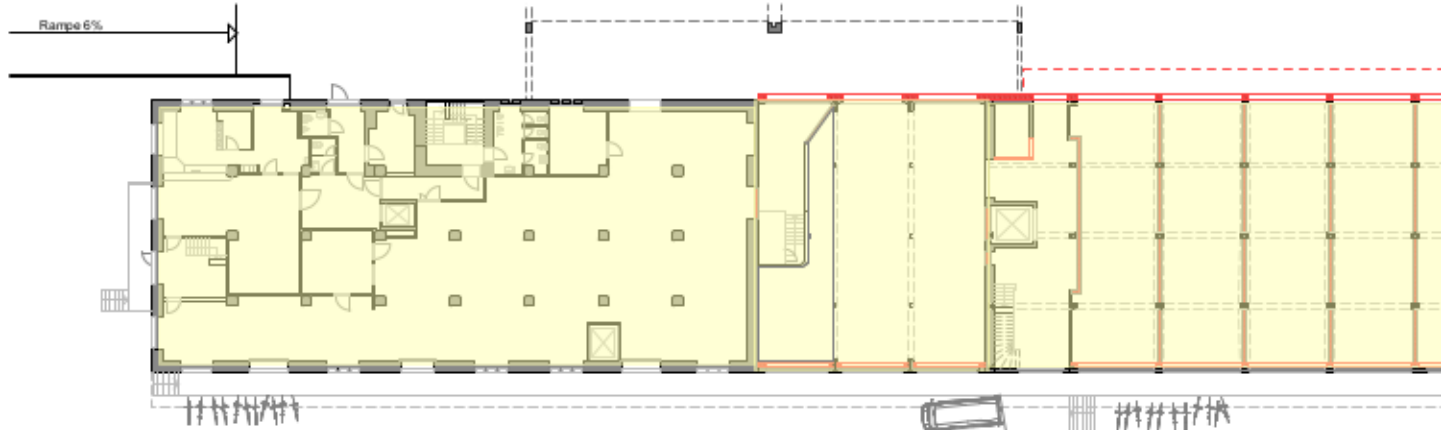
2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



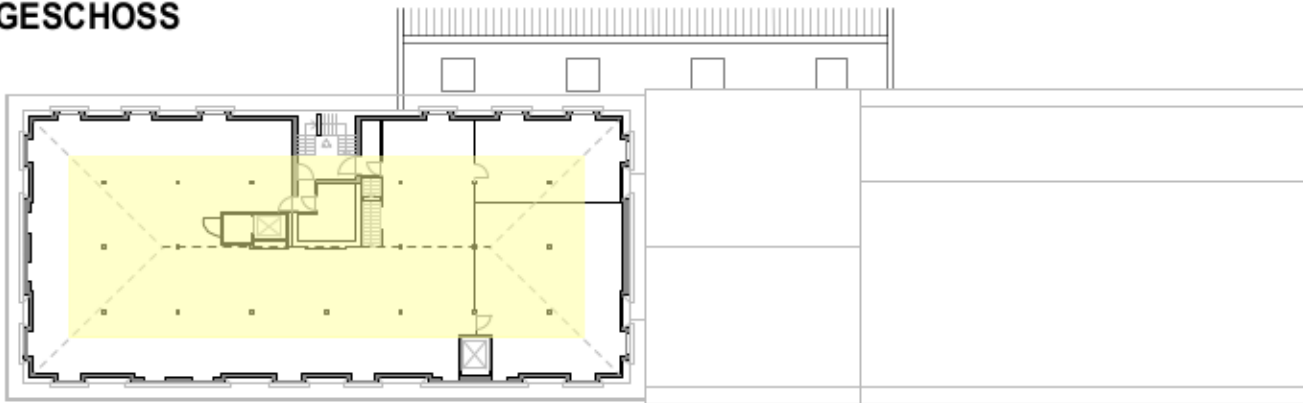
ERDGESCHOSS



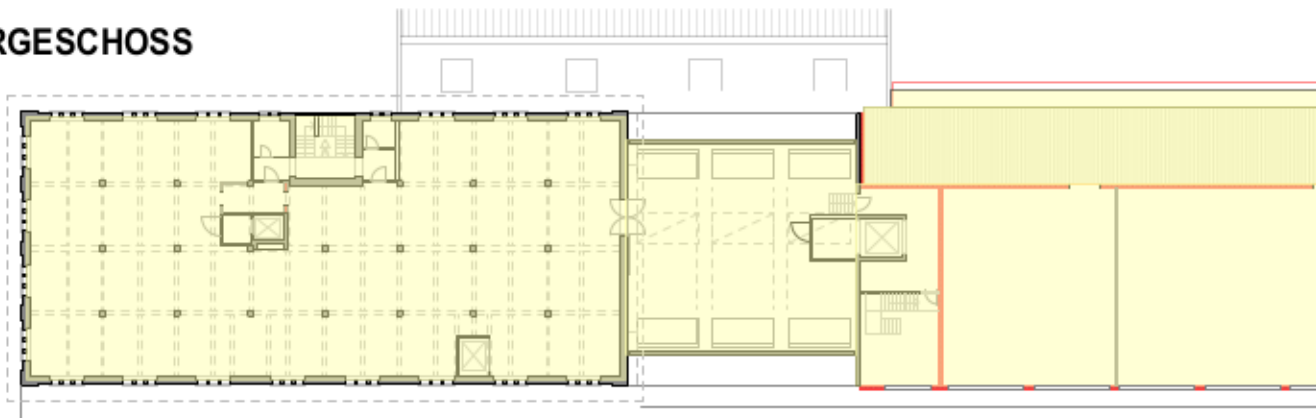
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BESTAND 10-14; ZUCKERSILO 1:500 | BGF 15'221m²

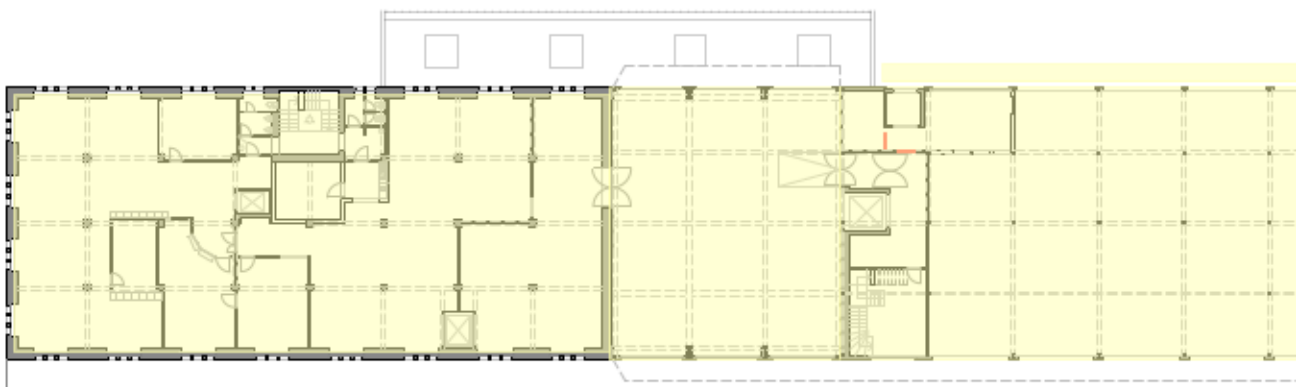
5. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

WOHNUNGSSPIEGEL ÜBERSICHT GROSSFORM

BAUSTEIN WEST

	1.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	5.5 ZI	6.5 ZI	
8.OG	8	6	2	5	1	-	22
7.OG	8	6	2	5	1	-	22
6.OG	8	5	2	5	1	-	21
5.OG	8	8	2	5	1	-	24
4.OG	8	8	2	5	1	-	24
3.OG	8	8	2	5	1	-	24
2.OG	8	8	2	5	1	-	24
1.OG	7	9	2	5	-	-	23
EG	2	5	1	2	-	1	11
	65	63	17	42	7	-	195

 6 Mansardenzimmer

BAUSTEIN OST

	1.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI
8.OG	-	2	-
7.OG	-	2	-
6.OG	-	1	-
5.OG	-	1	-
4.OG	-	1	-
3.OG	-	1	-
2.OG	-	1	-
1.OG	-	1	-
EG	-	1	-
	-	11	5

BAUSTEIN SÜD

	1.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	5.5 ZI	6.5 ZI	
5.OG	-	3	DUPLEX	-	-	DUPLEX	3
4.OG	-	3	²³ DUPLEX	-	-	¹ DUPLEX	27
3.OG	-	-	1	-	5	-	6
2.OG	-	-	1	-	5	-	6
1.OG	-	-	1	-	5	-	6
EG	-	1	-	-	-	-	1
	-	7	26	-	15	1	49

 1 Mansardenzimmer  16 Schaltzimmer

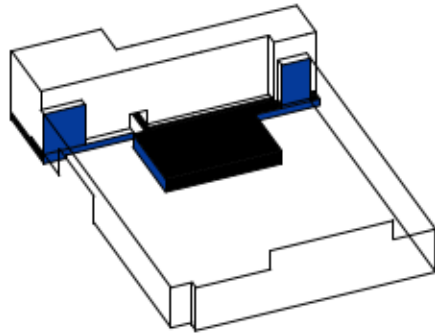
 7 Wohnateliers

BAUSTEIN NORD

	1.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI
8.OG	-	-	-
7.OG	-	-	-
6.OG	-	-	-
5.OG	-	4	-
4.OG	-	4	-
3.OG	-	4	-
2.OG	-	4	-
1.OG	2	6	-
EG	4	-	-
	6	22	5

RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN WEST O.M.I WOHNUNGSSPIEGEL



	1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi	
8.OG	8	6	2	5	1	-	22
7.OG	8	6	2	5	1	-	22
6.OG	8	5	2	5	1	-	21
5.OG	8	8	2	5	1	-	24
4.OG	8	8	2	5	1	-	24
3.OG	8	8	2	5	1	-	24
2.OG	8	8	2	5	1	-	24
1.OG	7	9	2	5	-	-	23
EG	2	5	1	2	-	1	11
	65	63	17	42	7	-	195

6 Mans.-Zi.

ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

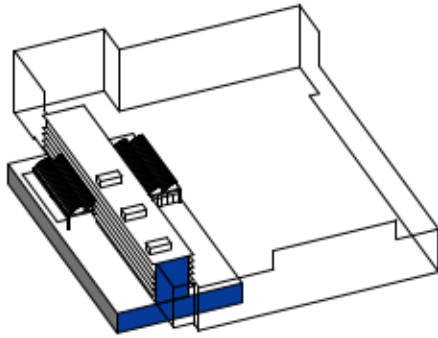


2. - 5. OBERGESCHOSS



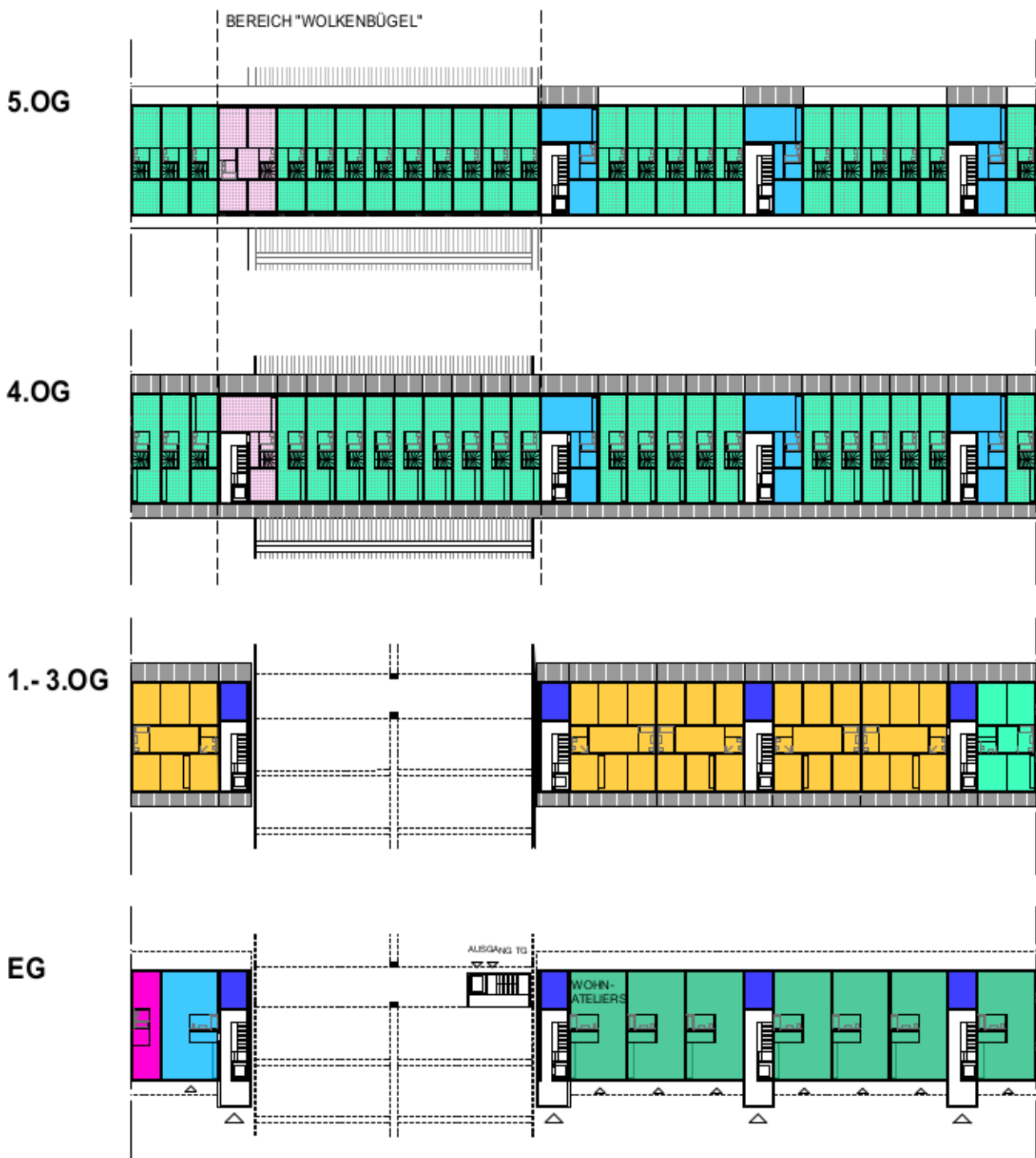
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN SÜD O.M.I WOHNUNGSSPIEGEL



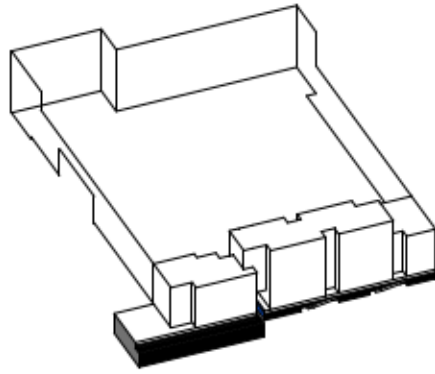
	1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi	
5.OG	-	3	DUPLIX	-	-	DUPLIX	3
4.OG	-	3	23 DUPLIX	-	-	1 DUPLIX	27
3.OG	-	-	1	-	5	-	6
2.OG	-	-	1	-	5	-	6
1.OG	-	-	1	-	5	-	6
EG	-	1	-	-	-	-	1
	-	7	26	-	15	1	49

■ 1 Mans.-Zi.
 ■ 7 Wohnateliers
 ■ 16 Schatzi.



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BAUSTEIN WEST O.M.I WOHNUNGSSPIEGEL



	1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi	
8.OG	-	2	4	4	1	-	11
7.OG	-	2	4	4	1	-	11
6.OG	-	1	5	4	-	-	10
5.OG	-	1	8	5	1	1	16
4.OG	-	1	8	5	1	1	16
3.OG	-	1	8	5	1	1	16
2.OG	-	1	8	5	1	1	16
1.OG	-	1	8	3	2	1	15
EG	-	1	3	3	2	1	10
	-	11	56	38	10	6	121

ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

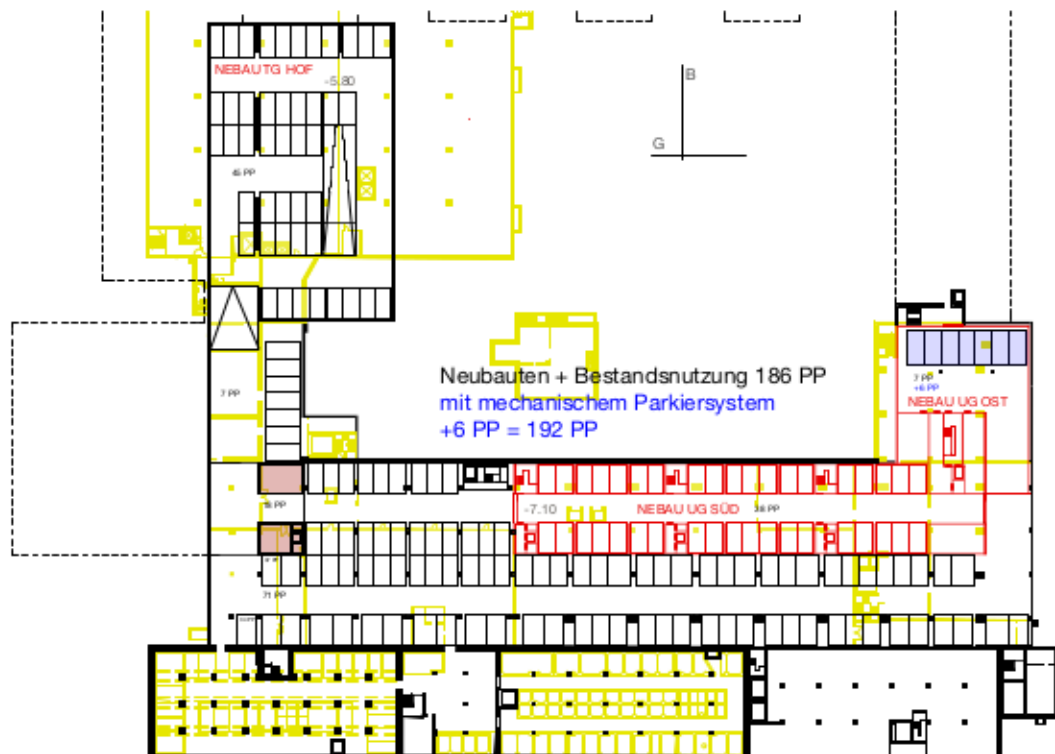
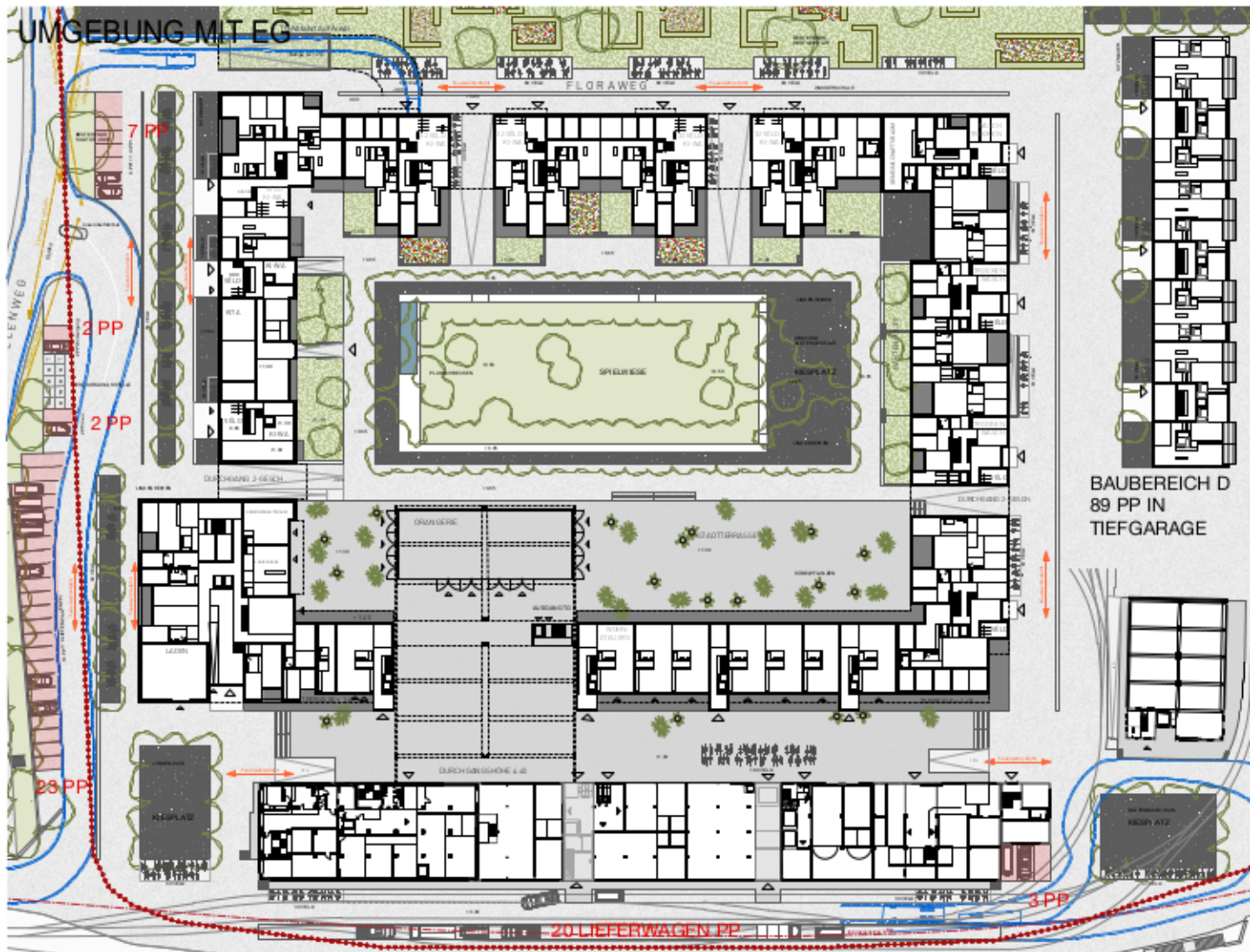


2. - 5. OB



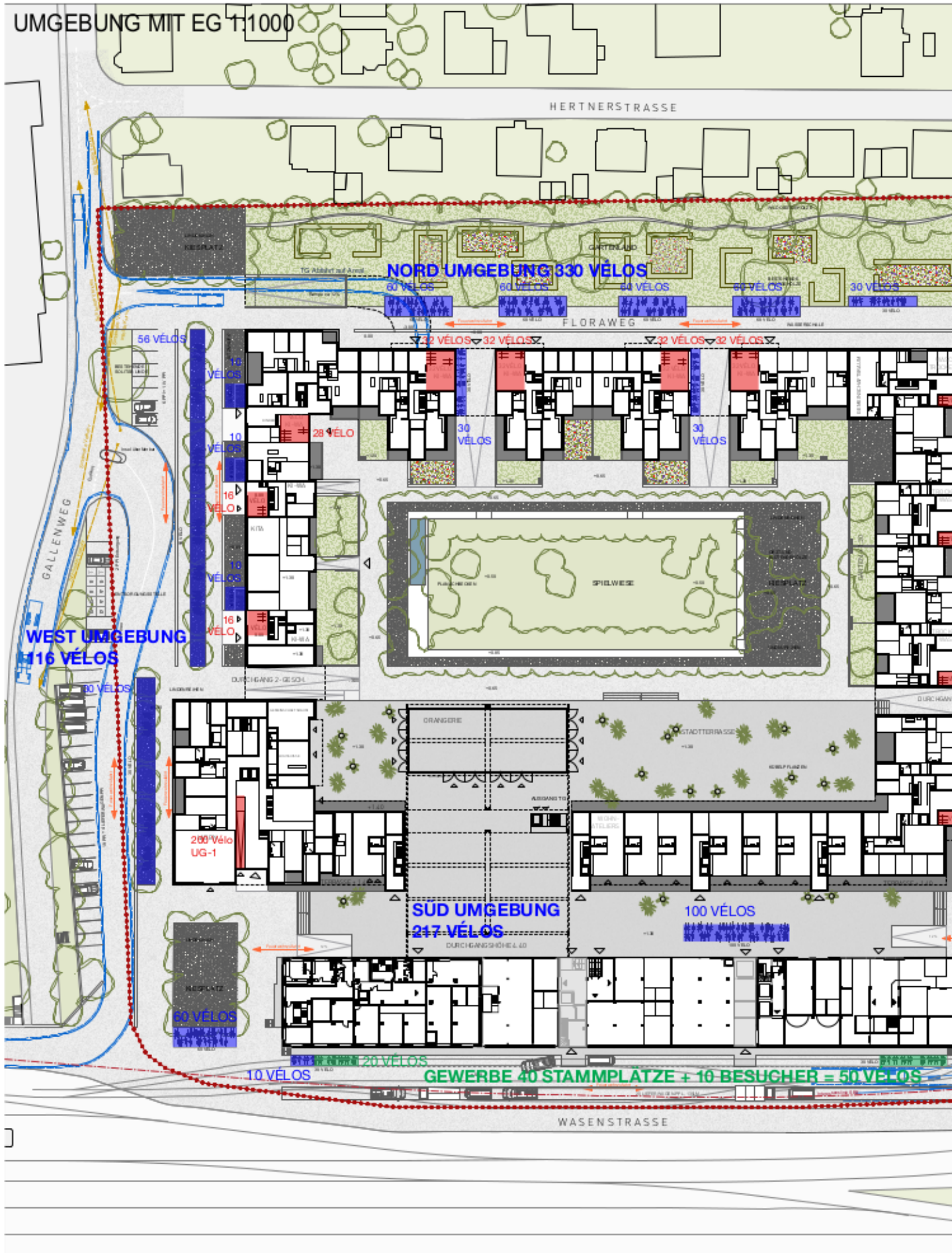
RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF I SCHEMATA UMGEBUNG / 1. + 2.UG

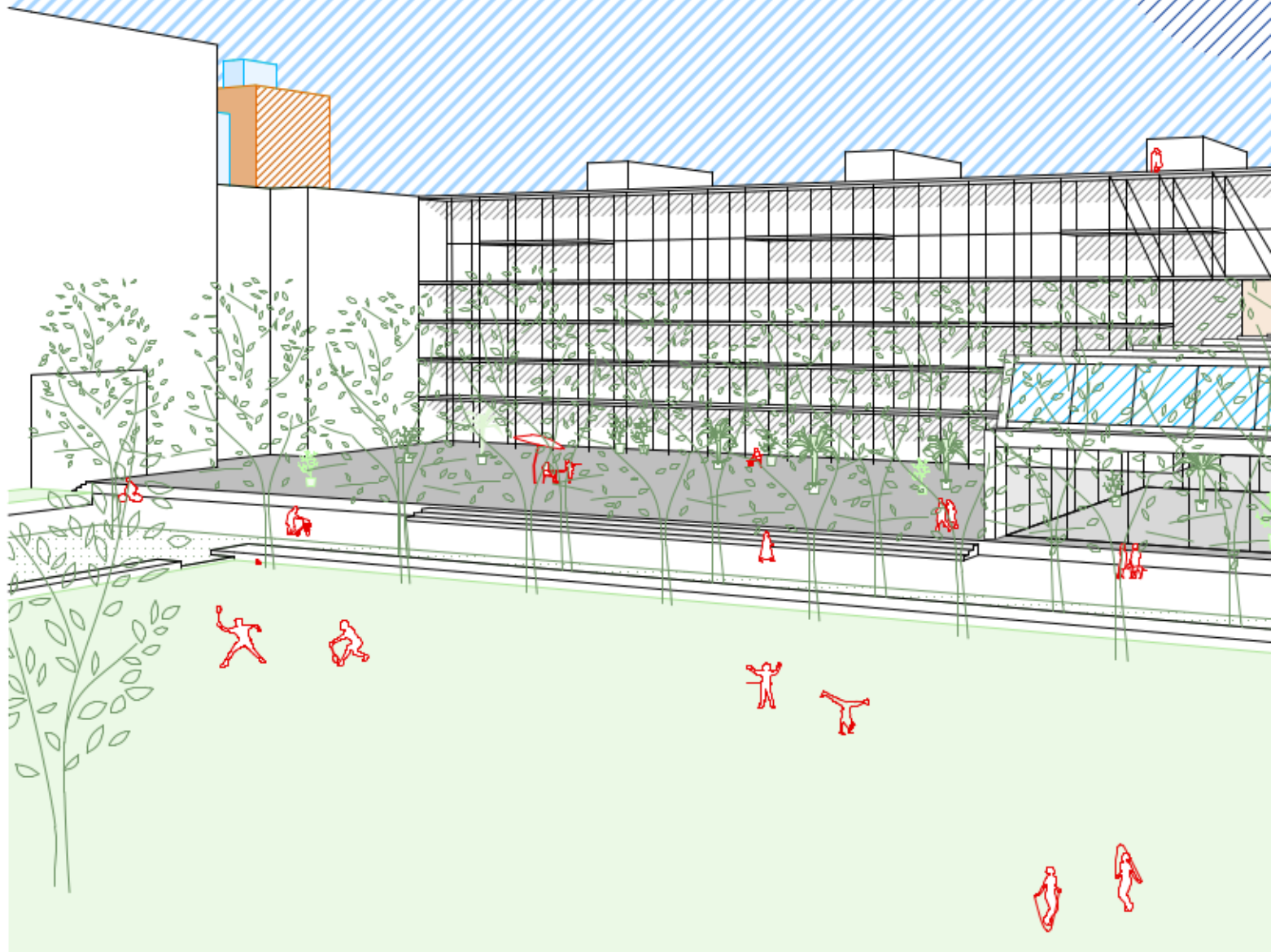


RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN

BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF MOFA + VÉLOPARKPLÄTZE



RICHTPROJEKT ZENTRALE PRATTELN



B BEILAGEN

- Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Anhang (UVB) vom 16.6.2020
- Verkehrsgutachten vom 12.6.2020
- Mobilitätsgutachten vom 12.6.2020
- Störfallgutachten vom 20.11.2020
- Mitwirkungsbericht der 1. Mitwirkung vom 20.12.2020
- Vorprüfungsbericht vom 16.6.2020
- Mitwirkungsbericht der 2. Mitwirkung vom 16.6.2020