

An architectural rendering of a modern residential development. The scene is viewed from a high angle, showing several white, rectangular buildings of varying sizes arranged in a grid-like pattern. The buildings are surrounded by trees with light-colored, possibly autumnal, foliage. The ground is a light, sandy or beige color. The overall aesthetic is clean and minimalist.

BREDELLA

EIN NEUER STADTTEIL
DIREKT AM BAHNHOF PRATTELN

Prolog

Die Schweiz wächst. Betroffen sind insbesondere die grossen städtischen Ballungsräume. Allein in Basel-Stadt sollen bis 2035 rund 20 000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Diese Entwicklung geht auch an Pratteln nicht spurlos vorbei. So ist die Zahl der Beschäftigten in den letzten 10 Jahren um rund 2500 Personen gestiegen, die Bevölkerung um rund 1500 Personen gewachsen. Damit verbunden ist der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, nach Arbeitsplätzen und nach Infrastruktur aller Art. Das alles braucht Raum.

Die Anforderungen, die bei der Bereitstellung dieses Raums zu erfüllen sind, haben sich gegenüber früher geändert: Im Vordergrund steht nicht mehr die idyllische Lage im Grünen, sondern eine optimale Erschliessung mit allen Verkehrsmitteln. Nicht mehr die Aussicht, sondern die rasche Erreichbarkeit. Und die Verdichtung nach innen, um der Zersiedlung der Schweiz entgegen zu wirken. Das Areal der ehemaligen Buss AG und Rohrbogen AG auf der Nordseite des Bahnhofs Pratteln stellt einen idealen Ort dar, um neuen, zeitgemässen und attraktiven Lebensraum zu schaffen.

Wie die Umnutzung der beiden Gebiete aussehen soll, wird in Quartierplänen geregelt, die zurzeit in enger Zusammenarbeit mit den Behörden von Gemeinde und Kanton erarbeitet werden. In den Quartierplänen werden die Bauvorschriften für das Areal neu definiert. Sie werden Vorschriften zu Nutzungen, Gebäuden, Wegen, Plätzen und Freiräumen ebenso enthalten wie einen Plan zu deren räumlicher Verortung. Sie umfassen einen erläuternden Bericht und Dokumente zu diversen weiteren Themen. Das Richtprojekt veranschaulicht die Quartierpläne, die von der Gemeinde zum gegebenen Zeitpunkt bewilligt werden müssen. Parallel dazu wird ein Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geschlossen. Dieser regelt, welche Infrastrukturbauten erstellt werden müssen, und wie diese finanziert werden.

Das Richtprojekt wird in der vorliegenden Broschüre näher vorgestellt. Es soll zum einen aufzeigen, welche Ziele verfolgt werden, und klären, was man aufgrund der Quartierpläne konkret bauen könnte. Kurz: Das Richtprojekt dient als Leitplanke für die Entwicklung der Quartierpläne und visualisiert, wie sich der neue Stadtteil dereinst präsentieren soll.

Beim vorliegenden Werkstattbericht handelt es sich somit um eine Momentaufnahme (Stand Juni 2019) in einem Prozess, bei dem die Bevölkerung zum gegebenen Zeitpunkt mitwirken kann.

PROLOG	3
GESCHICHTE	6
PLANUNGSLEITSÄTZE	10
STÄDTEBAU	12
SCHNITTE	22
NUTZUNGEN UND NUTZER	24
QUALITÄTEN IM DETAIL	28
NACHHALTIGKEIT	30
UMSETZUNG	32
EPILOG	36
IMPRESSUM	38



Pratteln liegt vor den Toren der Stadt Basel direkt am Rhein. Das Luftbild zeigt links unten einen Teil des Wohnorts Pratteln, der sich in den letzten Jahren bereits stark gewandelt hat, rechts das von Logistik und Produktion geprägte Industriegebiet und in der Bildmitte beim Bahnhof und direkt an den Geleisen das Gebiet der Quartierplanung Bredella.



1850

Pratteln, das Bauerndorf. Die Bahnlinie wird erst 1854 eröffnet.



1925

Pratteln, der Industriestandort. Fabriken entstehen und wachsen.



1970

Pratteln im Wachstum. Der Autobahnanschluss lässt Pratteln boomen.



2018

Pratteln im Wandel. Der Vorort wird immer städtischer.

Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA190069)

Geschichte

Pratteln wird 1103 erstmals als «Bratello» erwähnt. Der historische Dorfkern erinnert noch heute an die Zeit, als das Bauerndorf Pratteln zum Besitz der Herren von Eptingen gehörte. Nach dem Salzfund und dem Aufbau der Salinen sowie dem Bau der Eisenbahn und dem Anschluss an das Tramnetz der Stadt Basel wurde aus dem ländlichen Dorf im späten 19. und 20. Jahrhundert ein Industriestandort.

Nach dem Zweiten Weltkrieg beschleunigte der Bau der Autobahn die Entwicklung der ganzen Region. Insbesondere die Wirtschaft profitierte vom neuen Standortvorteil. Industrie und Logistik wuchsen stark. Handel, Detailhandel, Freizeiteinrichtungen und Ausbildungsstätten kamen dazu. Der Bedarf an Infrastruktur nahm zu. Der Siedlungsraum wurde immer grösser – der Metropolitanraum Basel entstand.

Inzwischen haben sich die Verhältnisse etwas verschoben: Die Produktion wurde an kostengünstigere Standorte verlegt und stark automatisiert. Produziert wird heute «just in time» und deutlich schneller als früher. Der Flächenbedarf ist bei dieser Entwicklung ebenso gesunken wie die Zahl der benötigten Mitarbeitenden. Dienstleistungen aller Art haben dagegen stark an Bedeutung gewonnen. Das Bevölkerungswachstum hält an. Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung. Das weitere Einzonieren von Land ist kaum mehr möglich. Der Ruf nach innerer Verdichtung wird lauter. Ehemalige Industrieareale bieten sich für Umnutzungen an. Vor allem, wenn sie so zentral gelegen sind wie Bredella, stellt sich die Frage, warum dort nicht mehr zeitgemässe Arbeitsplätze und Wohnungen für eine grössere Zahl von Menschen gebaut werden sollen.

Mit dem Wachstum hat sich das Dorf Pratteln bis hin zum Bahnhof entwickelt, während das Gebiet nördlich der Bahnlinie mehrheitlich der Industrie vorbehalten blieb. Die damit verbundene harte Trennung beginnt sich mehr und mehr aufzulösen: Auf beiden Seiten der Bahn sind neue grosse Überbauungen und Hochhäuser entstanden, die sich in Gestalt und visueller Wirkung immer ähnlicher sind. Mit den Projekten «Zentrale» in der ehemaligen Coop-Zentrale und «Bredella» auf den Arealen der beiden ehemaligen Firmen Buss AG und Rohrbogen AG wird Pratteln Mitte stark aufgewertet. Die beiden Seiten der Bahn werden spätestens dann als ein neues Ganzes wahrgenommen. Das städtische Pratteln wird mit eigener Identität erkenn- und erlebbar.

Areal

Die Quartierplanung «Bredella» umfasst das zusammenhängende Areal der ehemaligen Buss AG und der Rohrbogen AG. Dieses wird im Norden von der Hohenrainstrasse, im Osten vom Gallenweg, im Süden von der Bahnlinie und im Westen von der Wasen- und der Salinenstrasse begrenzt.

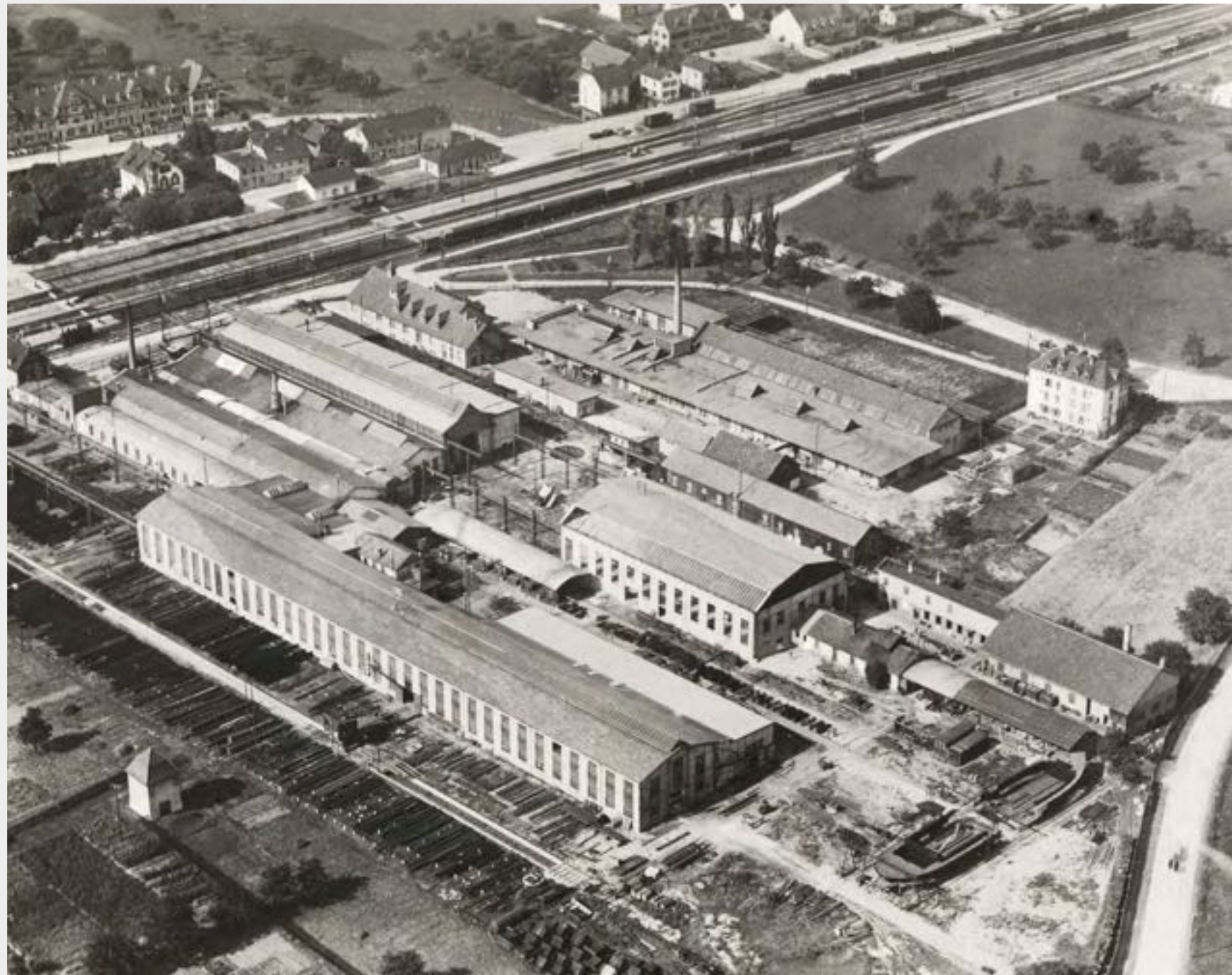
1884 gründete Albert Buss in Basel seine Firma Albert Buss & Cie und verlagerte ab 1893 den Grossteil der Produktion nach Pratteln. Dem Unternehmen ging in den Anfangszeiten der Ruf voraus, eine «Chnochenstampfi» zu sein: Mitarbeiter gerieten in die riesigen Stampfmaschinen und herunterfallende Träger zertrümmerten Füsse, als Sicherheitsschuhe noch in weiter Ferne lagen. Dennoch florierte der Betrieb und prägte die Industrielandschaft Prattelns massgeblich.

Rund 1100 Personen arbeiteten zuletzt bei Buss in Pratteln, darunter viele von der Lehre bis zur Pensionierung, als die Ölkrise anfangs der 70er-Jahre den Niedergang auslöste. 1979 übernahm die Georg Fischer AG aus Schaffhausen den Hauptanteil der Buss-Aktien. In der Folge wurde das Unternehmen in seine Sparten aufgeteilt und einzeln verkauft.

Das Areal an sich, als Immobilie, gehört seit 2001 Hermann Alexander Beyeler. Seine Firma Buss Immobilien und Service AG bewirtschaftet das Gelände, auf dem auch heute noch der geschichtsträchtige Name «Buss» anzutreffen ist: Die Buss ChemTech AG ist im Industrieanlagenbau tätig und die Buss AG stellt Ko-Kneter her. Beide Betriebe sind heute Mieter bei der Buss Immobilien und Service AG. Daneben sind viele weitere Firmen auf dem Gelände angesiedelt. Sie alle tragen dazu bei, dass das verantwortungsvoll und vorausschauend bewirtschaftete Buss Areal bis heute ein gut funktionierender Industrie- und Gewerbepark ist.

Für die heutigen Mieter werden daher – ganz im Sinne der gepflegten ganzheitlichen und nachhaltigen Betrachtungsweise – individuelle Lösungen als Ersatz für die bestehenden Mietverhältnisse gesucht. Und die Vision, die dem Stadtquartier «Bredella» zugrunde liegt, soll deshalb auch nicht in einem Zug, sondern schrittweise und in einem Zeitraum von fünf bis fünfzehn Jahren Wirklichkeit werden.

ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz
Fotograf: Mittelholzer, Walter / LBS_MH03-1292 / Public Domain Mark



1884 gründet Carl Albert Buss eine Werkstatt für Bau- und Kunstschlosserei – anschliessend spezialisiert sich das Unternehmen auf Stahlwasserbau. Es erschuf Werke wie die Mittlere Brücke in Basel, die Stahlelemente der Kraftwerke Rheinfelden, Augst und Kembs sowie die Plattform des Chrischona-Turms. Die Luftaufnahme stammt aus dem Zeitraum zwischen 1918 und 1937.

Planungsleitsätze

Ganzheitliche Entwicklungsziele für Bredella

Viele Projekte der jüngeren Zeit zeigen, wie komplex und schwer planbar städtebauliche Projekte heute sind. Präzise Vorhersagen zu zukünftigen Entwicklungen zu machen, wird immer schwieriger. Je präziser und detaillierter sie formuliert werden, desto mehr sind sie mit Unsicherheit behaftet. Besser als auf vermeintlichen Wahrheiten baut man deshalb auf Leitsätze, an denen man eine Planung ausrichtet. Im Falle der Quartierplanung «Bredella» bilden die nachfolgenden sechs Planungsleitsätze den roten Faden für die langfristige Entwicklung von Pratteln Mitte und die Erarbeitung des städtebaulichen Richtprojektes.

Neuer Siedlungsschwerpunkt



Die verdichtete Bauweise rund um den Bahnhof setzt neue Akzente. Der direkte Bahnhofanschluss ist die ideale Voraussetzung für ein durchmischtes Stadtquartier. Hier kann ein neuer Siedlungsschwerpunkt für Pratteln und den Grossraum Basel entstehen.

Schritt über die Geleise



Der Schritt über die Geleise eröffnet neuen Raum für die weitere Entwicklung der Stadt Pratteln. Rund um den Bahnhof gibt es mehrere Areale, die für eine Innenentwicklung prädestiniert sind. Bredella, direkt am Bahnhof gelegen und den neuen Busbahnhof beherbergend, übernimmt die Schlüsselrolle für die Vernetzung der verschiedenen Entwicklungsgebiete. Chuenimatt, Grüssen, Ceres, Zentrale und Bredella verwachsen zu einem neuen Siedlungskörper. Pratteln Mitte entsteht.

Stadterneuerung und Vernetzung



Durch die Transformation vom Industrieareal zum Wohn- und Arbeitsort entsteht die Chance einer übergreifenden Stadterneuerung. Die einzelnen Siedlungsgebiete werden miteinander verwoben. Durchlässige Strukturen, öffentliche Räume und neue Verbindungen begünstigen starke Beziehungen zwischen den einzelnen Quartieren. Pratteln Mitte bildet zusammen mit der Bebauung um den Bahnhofplatz das neue städtische Pratteln.

Imagewandel räumlich vollziehen



Die Entwicklung macht das Bahnhofsgelände Pratteln zu einem vielfältigen und attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Neue Freiräume bilden die Grundlage für ein Quartier mit hoher Lebensqualität. Das Stadtquartier am Bahnhof ist eine nachhaltige Ergänzung zu den kleinteiligen Wohnquartieren, zum historischen Ortskern und zu den grossflächigen Industriearealen von Pratteln sowie zum neu geplanten Stadtteil Salina Raurica unten am Rhein bei Augst.

Entwicklung aus dem Kontext und Bestand



Der zukünftige Stadtteil Bredella wird aus dem stadträumlichen Kontext und den bestehenden Strukturen im Areal konzipiert. Zwei historische Industriebauten erhalten als identitätsstiftende Baukörper im Quartier eine neue Bedeutung. Die etappierte Entwicklung stärkt die Akzeptanz und Identität des neuen Quartiers. Damit vollzieht sich der Wandel lokal verankert und selbstverständlich.

Zukunftsorientiertes Stadtquartier



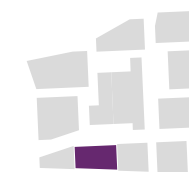
Bredella wird nachhaltig und zukunftsfähig konzipiert, geplant, gebaut und betrieben. Städtebau und Architektur richten sich nach den neusten Standards, mit dem Ziel, die 2000-Watt-Richtlinien umzusetzen. Einheimische Pflanzen fördern die Biodiversität in den begrünten Freiräumen. Ein Mobilitätskonzept optimiert das Miteinander von Langsamverkehr, öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr. Die Mobilität wird als Bestandteil des städtebaulichen Konzepts verstanden.

Die bestehenden Strukturen im und um das Areal wie der Bahnhof, erhaltenwerte Industriehallen, benachbarte Entwicklungsareale und umliegende Strassen bilden die Ausgangs- und Ankerpunkte des Städtebaus. Die städtebauliche Struktur des neuen Stadtteils orientiert sich an den Idealen der Stadt. Verträgliche Dichte (aber nicht Enge), Vielfalt, Mischnutzung und eine einfache Orientierung sind ebenso wie Strassen, Wege und Plätze, spannende Sichtbeziehungen und abwechslungsreiche öffentliche Freiräume einige dieser städtischen Ideale.

Die öffentlichen Freiräume bilden die fixe Struktur, an welcher sich Verkehrsflüsse, Bebauung und Infrastruktur orientieren. Die unterschiedlichen Aufenthaltsräume ermöglichen interessante Raumabfolgen. Auf den grossen Bahnhofplatz folgt die langgezogene neue Bahnhofstrasse. Enge Gassen wechseln sich mit offenen Quartierplätzen ab. Hinter den Gebäuden verbergen sich grosszügige, begrünte Wohnhöfe. Die Gebäude bilden den Rahmen um diese Aussenräume.

Städtebau

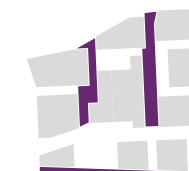
Die Bausteine des Quartiers



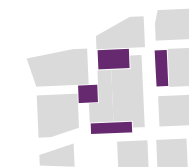
Bahnhofplatz Nord
als Pendant zum
südlichen Platz



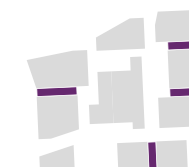
Neue Bahnhofstrasse
als Hauptachse



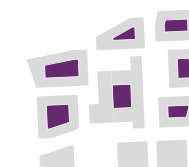
Promenaden
für den Langsam- und
Zubringerverkehr



Quartierplätze
als öffentliche
Aufenthaltsräume



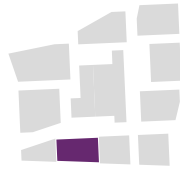
Gassen
als kleinste Einheit
im Wegnetz



Wohnhöfe
als Rückzugsorte



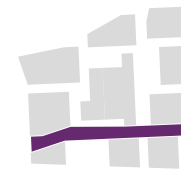
Baubereiche



Bahnhofplatz Nord als Pendant zum südlichen Platz

Der neue Bahnhofplatz Nord ist die Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und der Ankunftspunkt in Bredella. Alle wichtigen Wege und Verkehrsmittel knüpfen hier an. Er ist das stadträumliche Pendant zum bestehenden, südlichen Platz. Für den Busverkehr entsteht ein Knotenpunkt mit vier Haltekanten. Im Untergeschoss bieten ein öffentliches Veloparking sowie eine Tiefgarage mit direkter Verbindung zur Unterführung ausreichend Abstellfläche. Für den Zugang zum Stadtquartier wird die heutige Bahnstrecke aufgewertet.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und repräsentative Eingänge in die angrenzenden Gebäude beleben den Platz. Die Arkade fungiert als Übergang zwischen Platz und Gebäude und erweitert den Bewegungsbereich für die Fussgänger. Die hohen Dächer des Busbahnhofs vermitteln zwischen dem offenen Platz und den grossen Bauten darum herum. Für die Architektur des Hochhauses und die Gestaltung des Bahnhofplatzes wird ein Wettbewerb durchgeführt.



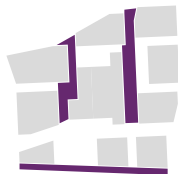
Neue Bahnhofstrasse als Hauptachse

Die neue Bahnhofstrasse bildet die zentrale Haupteerschliessung des neuen Stadtteils. Sie koppelt den Bahnhofplatz an das übergeordnete Strassennetz an. Auf der Höhe des Bahnhofplatzes und hin zum Hallenplatz weitet sich die Strasse zum öffentlichsten Platz von Bredella. Auch die wichtigen Fussgängerquerungen sowie die Zufahrten und Anlieferungen biegen von der neuen Bahnhofstrasse ab.

Das Strassenprofil dieser Hauptachse ist differenziert strukturiert: Der Strassenraum wird von einer Allee gefasst. Unter den Bäumen gibt es Kurzzeit-Parkplätze und Veloabstellplätze. Auf einer Seite wird die Strasse von einer Arkade in den Erdgeschossen begleitet. Sie bildet einen Übergang zu den Gebäuden und schützt die Fussgänger vor Sonne, Wind und Regen. In den Erdgeschossen entlang der neuen Bahnhofstrasse konzentrieren sich Läden, Gastronomie und andere publikumsorientierte Nutzungen. Die Geschäftshäuser haben hier ihre repräsentative Adresse. Die Strasse ist für Fussgänger barrierefrei überquerbar.

Die neue Bahnhofstrasse geht nach ihrer Erstellung in das Eigentum der Gemeinde über, die definitive Ausgestaltung der Strasse wird gemeinsam mit der Gemeinde ausgearbeitet.



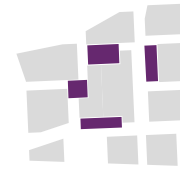


Promenaden für den Langsam- und Zubringerverkehr

Zwei breite Nord-Süd-Promenaden erschliessen den neuen Stadtteil in der Tiefe. Vor allem aber bieten sie den Anwohnern und dem Langsamverkehr eine angenehme Verbindung mit Aufenthaltsqualität zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet «Grüssen». Beide Promenaden werden als grüne Fussgänger- und Veloachsen gestaltet. Hartbeläge und aufgelockerte, doppelte Baumreihen definieren die Bewegungs- und Aufenthaltszonen. Die Baumreihen dienen einerseits der Entwässerung. Andererseits stärken sie neben einer einheitlichen, sorgsam platzierten Möblierung mit Sitzbänken, Abfalleimern und einer guten Beleuchtung die gestalterische und räumliche Qualität.

Aus den unterschiedlichen Funktionen der beiden Promenaden ergeben sich aber auch Unterschiede im Erscheinungsbild: Die westliche Promenade ist der Fussweg zum Gewerbegebiet «Grüssen» und ersetzt das heutige «Grüssenweglein»; das Wasserspiel schafft einen Aufenthaltsort mit Bezug zum hier unterirdisch fliessenden Talbach. Die östliche Promenade weist eine Fahrspur aus, denn sie bleibt als Feinerschliessung und Zufahrt zu den Tiefgaragen zwischen Hohenrainstrasse und neuer Bahnhofstrasse durchgängig. Die beiden Promenaden werden als übergeordnete, die Orientierung erleichternde Freiräume verstanden und sollen deshalb auch einheitlich gestaltet werden.

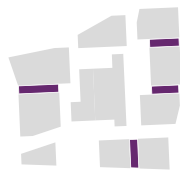
Die Ost-West-Promenade erschliesst den Stadtteil für den Langsamverkehr entlang der Bahnlinie.



Quartierplätze als öffentliche Aufenthaltsräume

Sei es mit Wasserelement, mit Kiesbelag oder mit grosszügiger Rasenfläche – die vier Quartierplätze sind Aufenthaltsflächen für die Öffentlichkeit. Sie bieten Raum für Aktivitäten oder Events und haben einen direkten Bezug zu den ehrwürdigen Industriehallen. Der «Eichenplatz» mit Kiesbelag ist der Quartierplatz für Boulespiel oder einen möglichen Flohmarkt. Das Kronendach bietet Schatten und schafft ein angenehmes Klima. Der «Platanenplatz» mit seiner baumgerahmten grossen Wiese ist Treffpunkt des Quartiers für Spiel und Sport. Der «Talbachplatz» mit seinem Wasserbecken lädt zum Sitzen oder Spielen ein. Der ebenfalls baumbestandene «Hallenplatz» ist ein grosszügiger städtischer Vorplatz zu Hotel und Halle. Auf den Quartierplätzen versickert das Regenwasser ohne die Kanalisation zu belasten. In ihrer betont individuellen Gestaltung unterscheiden sich die vier Plätze voneinander und bieten somit ein vielfältiges Aufenthaltsangebot an.

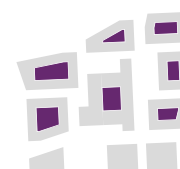
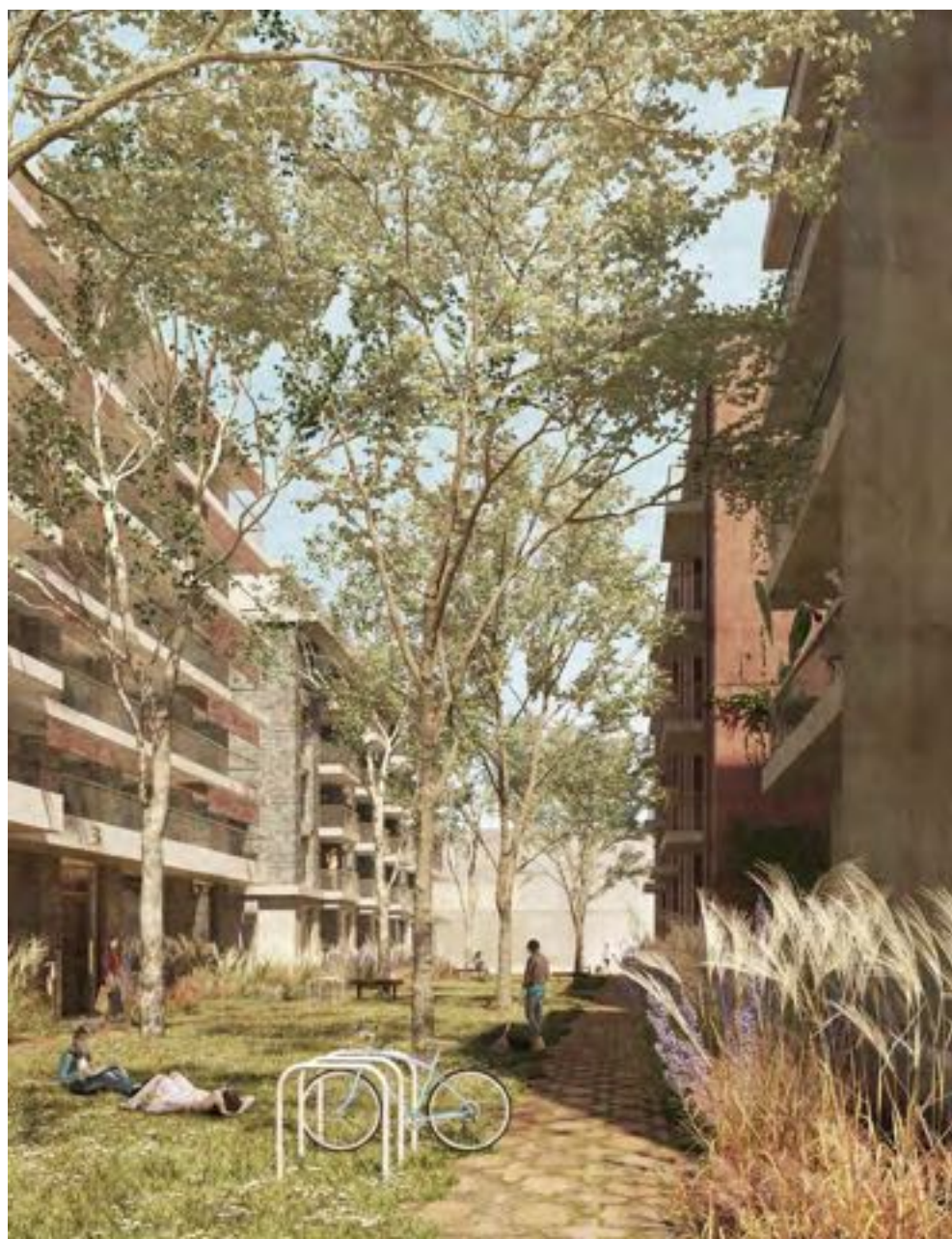




Gassen als kleinste Einheit im Wegnetz

Das Areal wird durch ein feinmaschiges Wegenetz für den Langsamverkehr gegliedert. Die Gassen werden dabei als öffentliche Durchgänge verstanden. Ihre Gestaltung zeichnet sie als ruhiger Begegnungsraum für die angrenzenden Gebäude aus. Das Grundprinzip ist einfach: Ein grüner Mittelstreifen mit Rasen und Bäumen, Pflanzflächen vor den Fassaden, dazwischen die Erschliessungswege für die Gebäude. Der Mittelstreifen ist vielfältig nutzbar – sei es als Spielfläche, Aufenthalts-, Bewegungs- oder Begegnungsort – und für die Feuerwehr befahrbar. Die Flächen mit heimischen Stauden und Gräsern vor den Fassaden wirken atmosphärisch. Sie dienen einerseits als Sichtschutz für die Erdgeschosse und andererseits der Regenwasserretention und der Verbesserung des städtischen Mikroklimas.

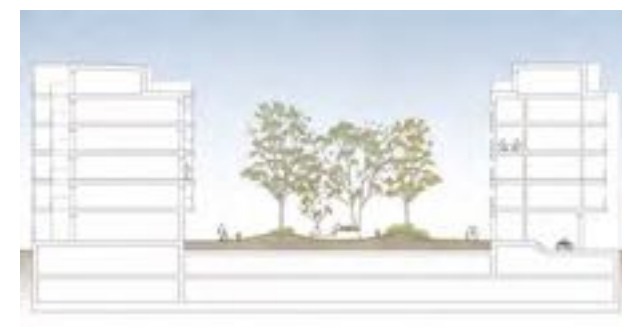
Die definitive Gestaltung der Aussenräume wird auf die jeweils angrenzenden Bauprojekte der einzelnen Baubereiche und deren Nutzungen im Erdgeschoss abgestimmt.



Wohnhöfe als Rückzugsorte

Die halbprivaten Wohnhöfe dienen als ruhige Rückzugsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner. Hier können Kinder spielen und Nachbarn sich austauschen. Die grünen Oasen im städtischen Raum erzeugen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Klima. Lücken zwischen den Häusern erlauben Einblicke und sorgen für eine gute Durchlüftung. In den Höfen gibt es Raum für grosszügige Terrassen, Gärten und Spielplätze.

Die Gestaltung der Innenhöfe wird im Rahmen der einzelnen Bauprojekte entworfen, konkretisiert und umgesetzt.

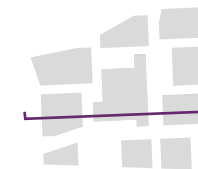




Baubereiche

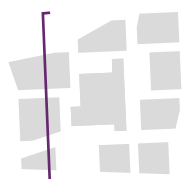
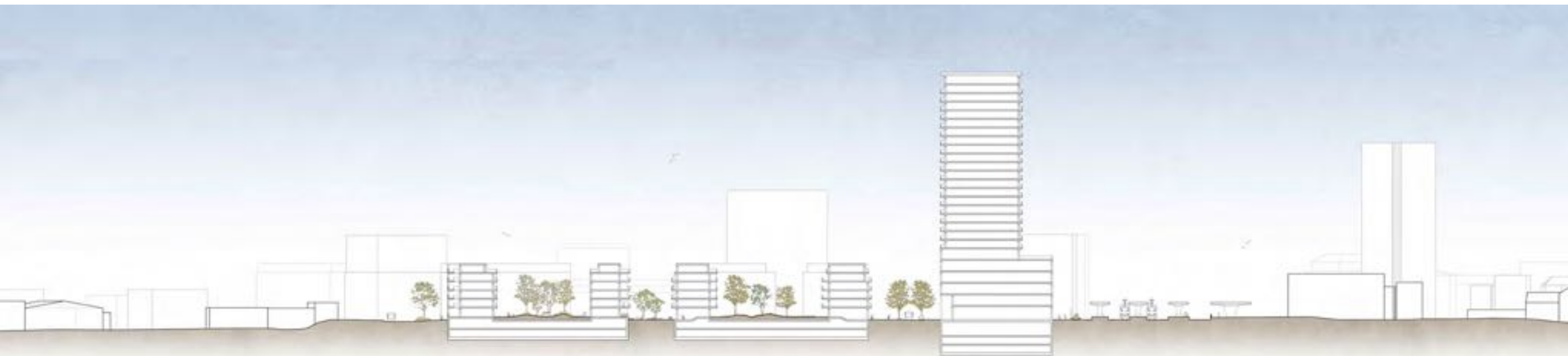
Die Gebäude bilden den Rahmen um die zuvor beschriebenen Freiräume des neuen Stadtteils. An stadträumlich bedeutungsvollen Punkten bilden prägnante Baukörper neue Adressen und Orientierungspunkte. Am Kreisel Salinenstrasse/Hohenrainstrasse kommt ein ausdrucksstarkes Bauwerk zu stehen und markiert so einen eigentlichen Eingang zu Pratteln. Entlang der Gleise wird mit drei Bauten eine abwechslungsreiche Silhouette entstehen. Ein neues Hochhaus am Bahnhofplatz spannt zusammen mit dem Aquila- und Helvetiaturm den Raum um den Bahnhof auf, komplettiert das Ensemble von Hochhäusern und markiert so auch das neue städtische Zentrum.





Schnitt durch das Areal von Ost nach West

Das identitätsstiftende Herzstück liegt in der Mitte des Areals. Ein schlankes, hohes Hotelgebäude steht neben den erhaltenen flachen Industriehallen aus dem frühen 20. Jahrhundert.



Schnitt durch das Areal von Nord nach Süd

Das neue Hochhaus besetzt die Gleiskante und bildet ein Ensemble mit den bestehenden Hochhäusern um das Bahnhofsgebiet. Die grosszügigen Wohnhöfe bilden den Ausgleich zu den schmalen Gassen.

Nutzungen und Nutzer

Das Projekt «Bredella» strebt nicht ein weiteres, rein funktional durchoptimiertes Wohnquartier an, sondern versteht sich als neuer Stadtteil in Pratteln Mitte mit gemischter Nutzung und unterschiedlicher, vielfältiger Bebauung. Das Wohnen soll hier ebenso Platz haben wie kommerzielle Nutzungen, das Alte ebenso wie das Neue. Entstehen soll so eine dem Zeitgeist entsprechende neue Art des Umgangs mit Raum an gut erschlossener Lage in städtischen Ballungsräumen.

Wohnen

Mit der Transformation des Industriegebiets in einen modernen Stadtteil Prattelns wird der Ort neu definiert. Er soll zu einem Symbol für ein neues Verständnis von Wohnen und Arbeiten im Raum Basel und für die Rückeroberung privatisierter Industrieareale durch und für breite Bevölkerungsgruppen und moderne Dienstleister werden.

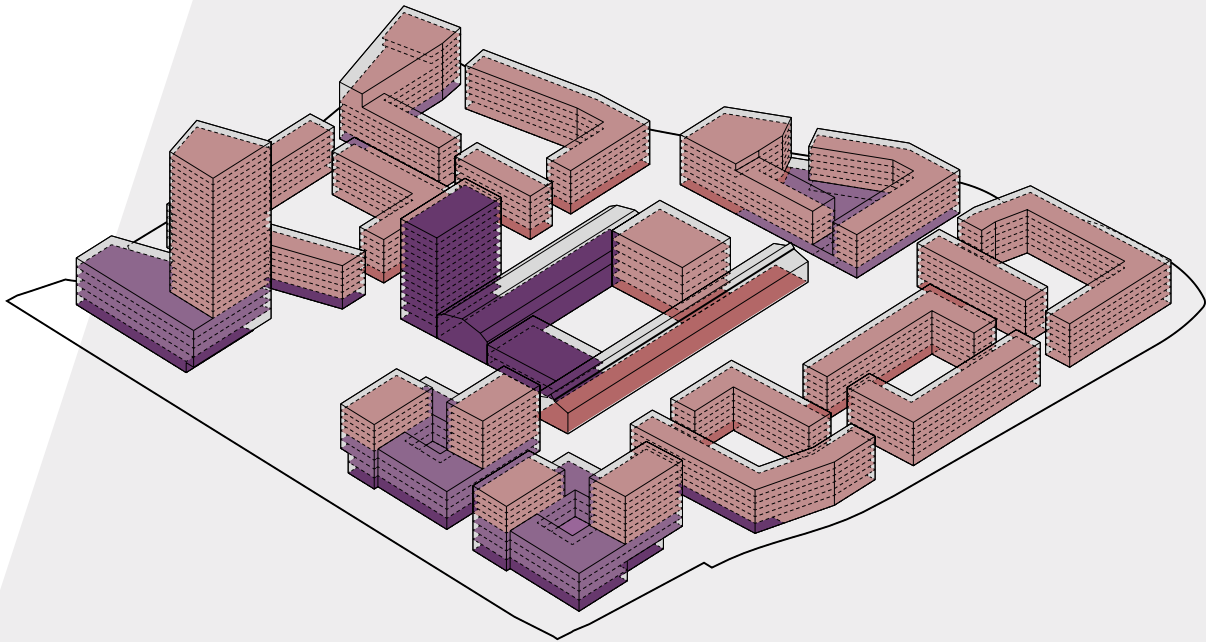
Modern denkende Menschen jeden Alters und in allen denkbaren Haushaltskonstellationen sollen hier die Möglichkeit erhalten, in einem einzigartigen Lebensraum, in multifunktional genutzter Umgebung, an zentraler Ausgangslage direkt beim Bahnhof und in der Nähe der Autobahn leben zu können. Entstehen soll also nicht einfach eine weitere Grossüberbauung, sondern ein in seiner Art einmaliger Lebens- und Arbeitsraum. Ein Raum für Menschen, die sich im Grossraum Basel, ziemlich nahe der Stadt, niederlassen möchten, dabei aber das Besondere suchen: Nicht nur eine tolle Wohnung, sondern auch ein attraktives Wohnumfeld, das sich vom Üblichen absetzt. Es soll das optimale Angebot für Menschen sein, die in der Agglomeration Basel das Echte

und Authentische suchen, aber trotzdem nicht auf eine zentrale Ausgangslage für Aktivitäten aller Art verzichten wollen. Kurz: ein Höchstmass an Lebensqualität zu einem vernünftigen Preis.

Kommerzielle Nutzungen

Im Fokus bei den kommerziell nutzbaren Flächen stehen kleinere und mittel-grosse Dienstleistungsunternehmen und Gewerbebetriebe. Ihnen wird hier die Möglichkeit geboten, sich in einem Quartier mit attraktivem Arbeitsumfeld an gut erschlossener Lage direkt beim Bahnhof und nahe der Autobahn optimal in Szene zu setzen. Bredella ist sowohl aus der Stadt als auch aus dem Oberbaselbiet und dem Aargau bequem und stressfrei erreichbar.

Dabei sollen grundsätzlich Betriebe aller Branchen und Sparten sowie privater, öffentlich-rechtlicher und öffentlicher Natur angesprochen werden. Ausgeschlossen sind lediglich Unternehmungen, die das Wohnen störende Emissionen produzieren (Lärm, Gerüche, Licht, visuell unpassende Einrückte), übermässigen motorisierten Verkehr erzeugen (Lärm, Sicherheit, Unbehagen) oder nicht zum Wohnen passende Aktivitäten ausüben.



- **Publikumsorientierte Nutzungen**
(Gastronomie, Hotel, Halle, Verkauf etc.)
- **Büro und Dienstleistungen**
- **Quartiernutzung**
(Kita, Kindergarten, Kleingewerbe, etc.)
- **Wohnen**

Flexibilität

Die verschiedenen Nutzungen werden nicht starr festgelegt. Vieles ist offen, vieles soll offen bleiben und sich mit der Zeit auch verändern können. Auch wenn es aktuell klare Vorstellungen zur Nutzungsverteilung gibt, soll es möglich bleiben, Nutzungen anders zu gestalten oder zu platzieren. Der neue Stadtteil soll auch künftigen Anforderungen genügen können und so lebendig und wandlungsfähig bleiben.

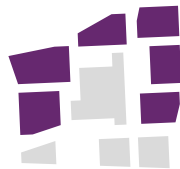
FLÄCHEN *	
Arealfäche	87 100 m ²
Geschossfläche (oberirdisch)	ca. 175 000 m ²
Bebaute Fläche (exkl. Tiefgaragen)	ca. 30 600 m ²
Freiraum (inkl. Strassen)	ca. 56 500 m ²
Begrünte Fläche (exkl. Dachflächen)	ca. 21 700 m ²
Bahnhofplatz	4200 m ²
NUTZUNGEN *	
Wohnen	65 %
Publikumsorientierte Nutzungen	15 %
Büro und Dienstleistung	13 %
Quartiernutzungen	7 %
Total	100 %
DIVERSES (grobe Schätzungen) *	
Bewohner	2200
Beschäftigte	1300
Parkplätze	1100
Veloabstellplätze	5100
Bäume	450
* vorläufige Kennzahlen (Projektstand Juni 2019)	



Wohnen und Arbeiten am Bahnhof

Der neue Bahnhofplatz Nord mit seinem Busterminal wird zum Umsteigepunkt vom Bahn- zum Busverkehr. Der Aus- und Umbau der Personenunterführung verbessert den Zugang zu den Perrons und verbindet die beiden Bahnhofplätze.

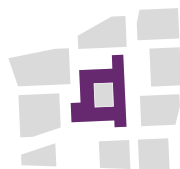
Die drei Gebäude am Bahnhof bilden eine markante Silhouette entlang der Gleise. Während das Erdgeschoss publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten ist, können die Sockelgeschosse als Büro, für Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit und Wellness oder für Ausbildungseinrichtungen genutzt werden. Die oberen Geschosse eignen sich für das praktische Dauerwohnen oder Wohnen auf Zeit direkt am Bahnhof. Alternativ wären auch Büronutzungen denkbar.



Die Wohnbereiche

Die Wohnungen in den eigentlichen Wohnbereichen sind meist auf zwei Seiten orientiert. Auf der einen Seite mit Bezug zur Strasse, Gasse oder zum Platz, auf der anderen mit Bezug zum begrünten Innenhof. Dadurch entstehen helle Räume und ein ausreichender Lärmschutz. Es bilden sich abwechslungsreiche Ausblicke in die unterschiedlichen Freiräume. Die Distanzen zu den nächsten Häusern sind gross, so dass kein Gefühl der Enge entstehen kann.

Die einzelnen Baubereiche haben jeweils einen direkten Bezug zu einem der drei Quartierplätze. Entlang der Promenaden und Quartierplätze finden in den überhohen Erdgeschossen Nutzungen wie eine Kita, ein Quartiercafé, persönliche Dienstleister oder andere kleine Gewerbeeinheiten Platz. Soziale Kontakte aller Art werden ermöglicht, aber nicht erzwungen. Wer Ruhe und Rückzug sucht, findet dies nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch im Aussenraum der Wohnhöfe.



Das multifunktionale Herzstück

Mitten im Stadtquartier sollen zwei Industriehallen aus dem frühen 20. Jahrhundert umgenutzt und erhalten werden und als Zeitzeugen die Geschichte des Areals in die Zukunft tragen. Sie werden mit Neubauten ergänzt, so dass ein spannungsvolles Nebeneinander von Alt und Neu entsteht. Dieses Herzstück grenzt an die umliegenden Quartierplätze an, wo die unterschiedlichsten Nutzungen aufeinander treffen und so einen spannenden Stadtraum bilden.

Die westliche Halle wird mit einem Hotelneubau ergänzt. Die östliche Halle ist aufgrund ihrer Struktur und Proportion flexibel unterteilbar. In den einzelnen Abschnitten könnten Ateliers, Läden, ein Kindergarten oder kleine Werkstätten Platz finden. Zwischen den Hallen entstehen ein Hof und zwei neue Gebäude für Wohnen und – wenn es dafür Bedarf gibt – publikumsorientierte Nutzungen.



Qualitäten im Detail

Der Quartierplan stellt Regeln für das Bauen auf einer hohen Abstraktions-ebene auf, nämlich auf der des Städtebaus. Damit es aber im Grossen funktioniert, muss es auch im Kleinen stimmen. Schon bis zum jetzigen Zeitpunkt mussten also mannigfaltige Details berücksichtigt werden. Auf dieser Doppelseite kann man einige davon finden. Zwölf von ihnen werden zur Illustration etwas näher unter die Lupe genommen.

1 Freiräume und Sicherheit

Öffentliche Freiräume und Begegnungsorte begünstigen soziale Kontakte.

2 Qualitätssicherung

Die Qualität der Gestaltung wird in Kooperation mit der Gemeinde gewährleistet. Für den Bahnhofplatz und das Hochhaus gibt es einen Architekturwettbewerb.

3 Flächenverbrauch

Der Flächenverbrauch pro Person wird durch optimierte Nutzungseinheiten, Mehrfachnutzungen und neue Wohnformen reduziert.

4 Schutz vor Regen und Sonne

Arkaden, Markisen, Sonnensegel, offene Überdachungen und Bäume schützen vor Witterungseinflüssen und ermöglichen einen angenehmen Aufenthalt in den Freiräumen.

5 Verdichtung nach innen

Die bauliche Dichte und die feinmaschige Vernetzung mit der Umgebung ermöglichen es, an bester Lage nur begrenzt verfügbares Land optimal zu nutzen.

6 Kurze Wege

Dank der feingliedrigen «Durchwegung» des Quartiers ist alles in wenigen Schritten erreichbar.

7 ÖV-Drehscheibe

Der direkte Anschluss an den Bahnhof und die Bushaltestellen machen den öffentlichen Verkehr attraktiv. Das unterirdische Veloparking unter dem neuen Bahnhofplatz dient der beliebten Kombination von Velo und Bahn.

8 Bauen mit dem Bestand

Einfache bauliche Strukturen sowie die Verwendung lokaler und recyclingfähiger Materialien reduzieren den Energiebedarf und die Emissionen bei der Erstellung.

9 Photovoltaik und begehbare Dachterrassen

Begrünte Flachdächer und naturnah gestaltete Aussenräume kommen der Biodiversität und dem Mikroklima zugute. Der Strombedarf wird zum Teil durch Photovoltaik abgedeckt.

10 Wasser

Ein erlebbares Wasserelement bietet Raum für Spiel und Spass, bringt Abwechslung in das städtische Erscheinungsbild und sorgt für Abkühlung an heissen Sommertagen.

11 Klima in den Höfen

Lücken zwischen den Gebäuden gewährleisten eine gute Durchlüftung und erlauben interessante Einblicke.

12 Soziale Durchmischung

Unterschiedliche Gebäudegrössen und Typologien ermöglichen eine breite Vielfalt an Wohnungsgrössen, Wohnformen und Mischnutzungen. Damit wird die soziale und demographische Durchmischung des Quartiers gefördert.

Nachhaltigkeit

Der neue Stadtteil wird auf der Basis eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzeptes entwickelt. Dieses umfasst die drei Bereiche Umwelt, Soziales und Ökonomie – und zwar gleichwertig.

Energie ist dabei zwar ein äusserst wichtiges Thema, aber eben nur eines unter vielen. Die Erfüllung des Ziels, einen Stadtteil nach dem Modell der 2000-Watt-Gesellschaft zu bauen, hängt nicht in erster Linie von der städtebaulichen Grundkonzeption ab. Viel wichtiger ist die Planung und Bauweise der einzelnen Gebäude. Auf der Ebene des Quartierplans sind im Zusammenhang mit der angestrebten Nachhaltigkeit vor allem folgende Aspekte wichtig:

Innere Verdichtung

Die innere Verdichtung des Siedlungsraumes ist eine zentrale Massnahme nachhaltiger Planung, da so der weitere Verbrauch von Kultur- und Naturfläche vermieden werden kann. Bredella eignet sich aufgrund seiner Lage, Erschliessungsqualität und Schlüsselfunktion für Pratteln Mitte ideal als Standort für verdichtetes Bauen.

Lebensqualität

Im neuen Stadtquartier geht die verdichtete Nutzung und Bauweise nicht auf Kosten der Bewohner: Eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung führt zu Vielfalt und Vernetzung, was zur Lebensqualität und Identitätsbildung beiträgt. Die zwei bestehenden Industriehallen, die erhalten werden sollen, tragen zusätzlich zu dieser Identitätsstiftung bei.

Mobilität

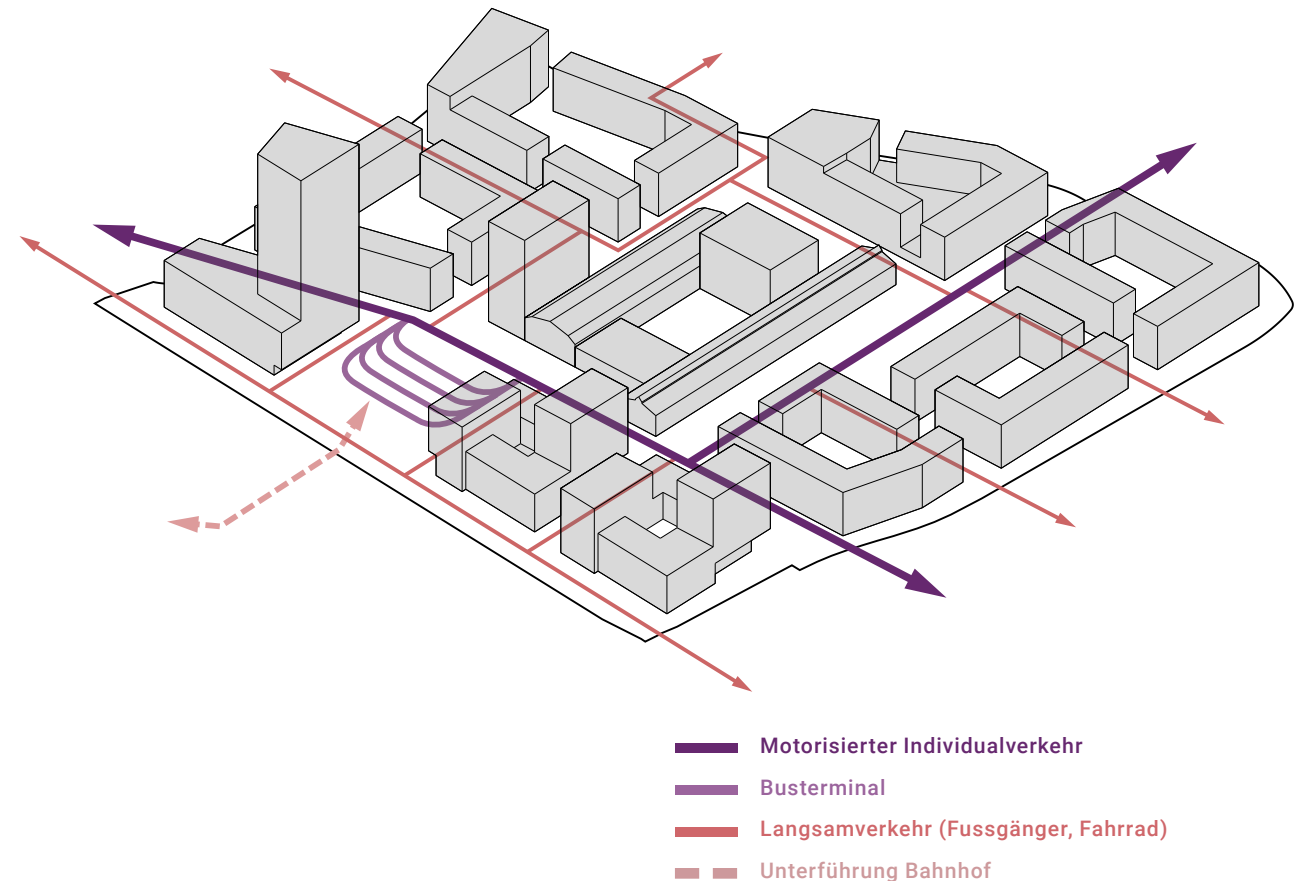
Ein vielfältiges Nutzungsangebot erlaubt es, einen Grossteil der alltäglichen Besorgungen im neuen Stadtteil selber oder in der näheren Umgebung und zu Fuss zu machen. Dies führt zu einer Belebung des öffentlichen Raums und ermöglicht Kontakte zwischen den Bewohnern. Die Zahl der Fahrten mit dem Auto in benachbarte Zentren wird reduziert und die nachhaltige Mobilität mit Fahrrad, ÖV und Carsharing attraktiver. Mit einem Mobilitätskonzept sollen weitere Massnahmen definiert werden, mit denen die Verkehrsflüsse optimiert und die verschiedenen Verkehrsträger (Bahn, Bus, Tram, Auto, Fahrrad) aufeinander abgestimmt werden. Nur mit einem Mobilitätskonzept wird es auch möglich sein, die hohe Zahl von Autoabstellplätzen, die das Baugesetz zurzeit noch verlangt, zu reduzieren und die Zahl der wenig nachhaltigen Tiefgaragenplätze zu reduzieren.

Energieproduktion

Der Strombedarf wird zu einem Drittel durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach gedeckt. Zusätzliche Photovoltaik an den Häusern sind denkbar.

Energieversorgung

Bredella liegt im Bereich eines Energieverbundes mit ausreichendem Potential zur Deckung des Grundbedarfs an Wärme (Heizung, Warmwasser). Ergänzend oder alternativ dazu ist auch ein Anergienetz denkbar. Dieses beruht darauf, dass unterschiedliche Nutzungen auch einen unterschiedlichen Energiebedarf haben, was synergetisch genutzt



werden kann: Wohnnutzungen haben einen höheren Wärme- als Kältebedarf. Bei fast allen anderen Nutzungen ist das Umgekehrte der Fall, d.h. es fällt Abwärme an, die zum Heizen der Wohnungen genutzt werden kann, indem sie mittels Wärmetauscher zunächst in das Anergienetz übertragen und verteilt und anschliessend mittels einer Wärmepumpe auf die gewünschte Temperatur zur Beheizung der Wohnungen gebracht wird. In dieses Anergienetz können auch Wasserspeicher und /oder Erdsonden integriert werden, mit denen während der Sommermonate Wärme gespeichert werden kann.

Klima

Die Notwendigkeit einer klimaangepassten Entwicklung des Siedlungsraumes wird heute kaum mehr bestritten. Um eine Überhitzung einer bebauten Struktur in den Sommermonaten zu vermeiden, sind die unterschiedlichsten Massnah-

men zu treffen. Die wichtigsten sind der sommerliche Wärmeschutz an allen Gebäuden mittels Speichermassen im Inneren, Nachtauskühlung und aussenliegendem Sonnenschutz, verschattete Plätze im Aussenraum, die Begrünung des Aussenraums und der Dächer, Wasserbecken sowie eine gezielt geplante Durchlüftung des gesamten Areals.

Weniger versiegelte Flächen

Die Aussenräume bei Bredella werden abwechslungsreich und naturnah gestaltet. Eine ökologische Ausgleichsfläche entlang der Gleise und begrünte Flachdächer sind ein zusätzlicher Beitrag zur Artenvielfalt im Quartier. Das heute graue und praktisch vollständig versiegelte Industrieareal wird zur grünen Lunge von Pratteln Mitte.

Umsetzung

Das heute industriell genutzte Areal soll schrittweise in einen neuen Stadtteil transformiert werden. Zum einen wird ein Überangebot vermieden. Zum andern ermöglicht es ein Transformationsprozess, der für die heute auf dem Areal ansässigen Gewerbetreibenden verträglich ist. Die städtebauliche Struktur nimmt auf die bestehende Bebauung Rücksicht. Die Gliederung in einzelne Baubereiche vereinfacht die Etappierung und erlaubt unterschiedliche Investitionseinheiten.



4–8
Jahre

Als Erstes soll das Areal der Rohrbogen AG im Westen umgenutzt werden. Damit entsteht bereits im ersten Schritt ein voll funktionsfähiges Quartier mit drei Baubereichen und einem Hochhaus vorne am Gleis. Die identitätsstiftende Industriehalle bleibt erhalten und bildet gemeinsam mit einem kleinen Hochhaus, in dem ein Business-Hotel geplant ist, einen Übergang zum bestehenden Industrie- und Gewerbeareal des Buss Industrieparks im Osten. Ein neuer Kreiselschliesst das Areal und den neuen Bahnhofplatz an die Salinenstrasse an.



8–12
Jahre

In der **zweiten Phase** soll der Bahnhofplatz räumlich vollendet sowie der Anschluss an die Hohenrainstrasse und den Gallenweg erstellt werden. Über diese zwei Anschlüsse ist dann die grundlegende Vernetzung mit der Nachbarschaft hergestellt. Zwei weitere Baubereiche komplettieren die Bebauung entlang der Geleise. Das Herzstück in der Mitte des Quartiers wird mit der Umnutzung der zweiten erhaltenen Industriehalle komplettiert.



12–20
Jahre

In der **dritten Phase** sollen die drei letzten Baubereiche im heutigen Buss-Areal neuen Nutzungen zugeführt, ein weiterer Quartierplatz erstellt und damit die Transformation abgeschlossen werden. Der neue Stadtteil ist dann vollständig realisiert und vernetzt die umliegenden Areale und Quartiere mit dem Bahnhof.

Bredella stärkt das Zentrum um den Bahnhof und verbindet, als Schlüsselement, die Areale nördlich der Gleise zu einem Ganzen. Pratteln Mitte wächst zusammen.



Epilog

Wie es nun weitergeht

Auf den vorangehenden Seiten haben wir unsere Vision von Bredella dargelegt. Wir haben aufgezeigt, wie der neue Stadtteil in Pratteln Mitte unserer Meinung nach aussehen könnte und aussehen sollte.

Wie schon im Prolog erwähnt, handelt es sich dabei um eine Momentaufnahme. Im Kontakt mit den Behörden, insbesondere mit den Fachämtern des Kantons sowie mit Vertretern der SBB, des Bundes und nicht zuletzt der Gemeinde, können sich noch Änderungen ergeben. Vermutlich eher im Detail als bei grundlegenden Fragen.

Im Verlaufe des weiteren Prozesses wird der definitive Antrag für die Planung «Bredella» das für solche Verfahren vorgesehene Prozedere durchlaufen. Dazu gehören neben dem erwähnten Infrastrukturvertrag die öffentliche Auflage des Projektes und schliesslich die Beschlussfassung durch die Gemeinde und den Kanton.

Wenn die Quartierpläne bewilligt sind, wird der Grundstein für konkrete Planungen gelegt sein. Dann können die einzelnen Baufelder beplant werden. Dies geschieht mittels normaler Baugesuche, die auf der Grundlage der Quartierpläne anstatt der generellen Bauvorschriften erarbeitet werden. Diese Baugesuche müssen, wie alle anderen auch, bei der Bewilligungsbehörde eingereicht werden und das übliche Verfahren durchlaufen, bevor mit dem Bauen begonnen werden kann.

Bis es so weit ist, kann noch viel passieren: Neue Erkenntnisse und/oder Vorschriften führen zu und/oder bedingen neue Lösungen (z.B. betreffend der Nachhaltigkeit), neue Bedürfnisse erfordern neue Angebote (z.B. betreffend den Wohnformen) oder die wirtschaftliche Entwicklung führt zu Änderungen am Projekt (z.B. die eine raschere oder langsamere Gangart erfordern, als heute angenommen wird). Die Quartierpläne sollen so flexibel gehalten werden, dass dies auch möglich sein könnte.

Das Projekt, einen Stadtteil in Pratteln Mitte zu planen und zu bauen, der für Pratteln eine Bereicherung darstellt und auf den Pratteln stolz sein kann, hat also erst begonnen und wird uns noch eine längere Zeit beschäftigen. Kritische Fragen, konstruktive Vorschläge und Hinweise aller Art können dabei sehr hilfreich sein.



Ziel ist es, einen Stadtteil in Pratteln Mitte zu planen und zu bauen, der für Pratteln eine Bereicherung darstellt und auf den Pratteln stolz sein kann.

Impressum

Grundeigentümer

Bredella AG, Pratteln

Projektentwicklung

HRS Real Estate AG, Basel

Planer

Burckhardt + Partner AG, Architekten Generalplaner, Basel	Städtebau
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel	Landschaftsarchitektur

Fachplaner

Durable Planung und Beratung GmbH	Nachhaltigkeit
EBP Schweiz AG	Umweltverträglichkeit, Störfall, NIS, Talbach
Glaser, Saxer, Keller AG	Verkehrsplanung, Verkehrsstudie, Strassenplan
Gruner AG	Statische Analyse bestehender Industriehallen
Kontextplan AG	Mobilitätskonzept
Kopitsis Bauphysik AG	Beratung für Energie und Lärmschutz
Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG	Raumplanung
Wüest Partner AG	Wirtschaftlichkeit

Medienkontakt

Anita Fiechter-Hintermann, T +41 61 825 66 30, anita.fiechter@bredella.ch

Konzept, Redaktion und Gestaltung

diffrent design gmbh, Pratteln
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich

Druck

Druckerei Dürrenberger AG, Arlesheim

Bildnachweis

Modellfotos, Visualisierungen und Pläne: Burckhardt + Partner AG, Basel
Landkarten von Pratteln auf S. 7: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, Wabern b. Bern
Historische Aufnahme auf S. 10: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Mittelholzer, Walter / LBS_MH03-1292 / Public Domain Mark

Disclaimer

Die vorliegende Broschüre basiert auf dem Projektstand von Juni 2019. Aufgrund der weiteren Projektarbeit, insbesondere aufgrund der Zusammenarbeit mit den Behörden von Gemeinde und Kanton, können sich noch Änderungen am Richtprojekt ergeben.



BREDELLA AG

Hohenrainstrasse 10
4133 Pratteln

+41 61 825 66 33
mail@bredella.ch
www.bredella.ch

