Vom Unort zum Eingangstor von Pratteln

Im November stimmt die Gemeinde über die Entwicklung am Bahnhof ab. Ein Augenschein durch industrielle Hinterlassenschaften.

Andreas Schwald

Jan Tanner hat im Moment viel zu tun. Der 56-Jährige sitzt am sonnigen Freitagnachmittag vor gut einer Woche im Bredella-Village, einem kleinen, temporären Veranstaltungsort am Bahnhof Pratteln, der aus Euro-Paletten und Holzhütten besteht. Alles hier sagt überdeutlich Zwischennutzung. Nicht nur die Paletten, die in den vergangenen Jahren zum obersten Symbol des industriell-vergänglichen Chics geworden sind, auch der Ort: Das kleine Festgelände in Dreiecksform ist zwischen zwei Strässchen und einer Bushalte eingerichtet.

Nun ist Jan Tanner aber nicht der hiesige Pop-up-Gastro-Unternehmer, Tanner ist Geschäftsführer der gross angelegten Arealentwicklung direkt am Prattler Bahnhof. Das Bredella-Village mit seiner nachgebauten, an die lokale Salzförderung anspielende kleine Bohrturmhütte, ist nur ein winziger Teil dessen; es ist der westlichste Zipfel eines 82 600 Quadratmeter grossen Industrie- und Gewerbegebiets, das in den kommenden 20 bis 30 Jahren von der Ina Invest AG komplett überholt wird. Der Name der Entwicklung: Bredella. Sie umfasst im Westen die ehemalige Fläche der Bredella AG und im Osten die der Buss AG.

Das in die Jahre gekommene Gebäude der Rohrbogen AG erinnert an den alten Industriestandort beim Bahnhof Pratteln. Bilder: Kenneth Nars

Heute noch eingezäunt, aber schon begehbar, soll das Areal in den kommenden Jahren endgültig geöffnet werden.

Jan Tanner am Bahnhof Pratteln: Im Hintergrund das Areal, das vom Quartierplan Bredella West betroffen ist.

Es geht zuerst um die neue Infrastruktur

Hier, wo das Village steht, wird auch der erste Teil der Entwicklung losgehen. Am 24. November stimmt die Gemeinde Pratteln über den Quartierplan zur Entwicklung des westlichen Perimeters ab, den «QP Bredella West», wie Tanner sagt. Wird der Quartierplan angenommen, beginnt ein erster grosser Entwicklungsschritt: Es wird ein Kreisel gebaut, die Strassenlinie verschoben und damit die eigentliche Erschliessung von der Salinenstrasse her realisiert.

Gegen den Entscheid des Einwohnerrates zum Quartierplan im Juni sammelte ein Komitee aus der Bevölkerung Unterschriften. Mit Erfolg: Anfang August kam das Referendum zustande. Wie Paul Dalcher vom Komitee bereits während der Unterschriftensammlung gegenüber den Medien sagte, seien «Skepsis gegenüber dem Grossbauvorhaben» sowie Bedenken wegen «immenser und teils noch unbekannten Folgekosten» die Hauptthemen gewesen.

Doch die Umsetzung wäre auch ein erster Meilenstein für die Gemeinde. Das Bredella-Areal wird von der Gemeinde Pratteln nicht von ungefähr als «Bindeglied zwischen dem Ortszentrum im Süden, dem Grüssen-Areal im Norden sowie den umliegenden Arealen Zentrale, Chuenimatt und Hiag-Areal» bezeichnet. Das Areal ist damit auch im wörtlichen Sinn ein Tor für die Zukunft des Dorfs. Der QP Bredella West ist der erste Schlüssel dazu.

Konkret heisst das: Es entsteht ein Kreisel auf der Salinenstrasse direkt bei der Bahnhof-Unterführung, um den Verkehr neu zu verteilen. Die Wasenstrasse, der heutige, etwas heruntergekommene Hauptfussgängerweg zum Grüssen-Areal mit Ikea und Co., wird zurückgebaut. Stattdessen wird vom Kreisel her ein Boulevard dem Bahnhof entlangführen – und zwar zum neuen Busbahnhof. Dieser soll neu nördlich des Bahnhofs liegen.

Weiter wird das heute eingezäunte Areal im Bereich der Rohrbogen AG für den Fussgängerverkehr geöffnet. Statt über die eher verlottert anmutende Wasenstrasse soll über eine neue Talbachpromenade zum Grüssen-Areal flaniert werden können. Schliesslich entsteht dort, wo heute das Bredella-Village steht, das neue Hochhaus. Auch dieses wird vom neuen Kreisel her erschlossen.

> «Ohne Quartierplan bleibt hier alles eine Industriebrache. Das ist die Realität.»
>
> **Jan Tanner**
> Geschäftsführer Bredella

Der neue Busbahnhof ist in greifbarer Nähe

Die Kosten für die Verkehrsinfrastruktur? Bahnhofplatz, Bushof, Zugang Bahnhof, Veloeinstellhalle, Park and Ride sowie Unterführung kosten rund 40 Millionen Franken. Davon finanziert die Ina Invest AG 20 Millionen. Bund und Kanton tragen 10,4 Millionen Franken bei, der Gemeinde verbleiben somit noch 9,6 Millionen Franken, also rund ein Viertel. Zusammen mit den Kosten für einen neuen Doppelkindergarten und der Finanzierung eines neuen Schulraums im Schulhaus Münchacker wird dies Pratteln selbst 21,6 Millionen Franken kosten.

Bei Annahme des Quartierplans sollen erste Verkehrsmassnahmen bereits per 2026 realisiert werden können. Später wird es noch einen Quartierplan Bredella Ost geben; dieser wird aber erst auf 2030 hin ausgearbeitet. Denn ohne Westen kann es keinen Quartierplan Ost geben. Die Erschliessung des Geländes ist das A und O für die gesamte Entwicklung nördlich des Bahnhofs.

Das alles erzählt Tanner im Bredella-Village mit Blick auf die in die Jahre gekommenen Fassaden alter Industriebauten. In wenigen Stunden wird er das alles nochmals schildern, denn am Abend ist er mit Bredella an der Gewerbeschau Pratteln und weibelt für den Quartierplan. «Werben» wäre zu wenig präzise, zumindest mit dem Zusatz «in eigener Sache»: Tanner vertritt nicht nur die Interessen des Entwicklers, sondern mittlerweile auch Interessen von Gemeinde- und Einwohnerrat.

Beide Gremien haben das Vorhaben so gutgeheissen und raten zur Annahme, damit aus Industrie-Tristesse ein Dorfteil wird. Auch einnahmenseitig: Statt der heutigen Steuereinnahmen aus dem Gesamtareal von 625 000 Franken pro Jahr rechnet die Gemeinde mit zukünftigen Steuereinnahmen von 3,5 Millionen Franken pro Jahr. Damit kann die Gemeinde nach eigenen Angaben die erforderlichen Investitionen von 21,6 Millionen Franken in rund sechs Jahren finanzieren.

Unterstützt wird die Entwicklung deshalb auch von Gemeindepräsident Stephan Burgunder (FDP) und Vizegemeindepräsident Philipp Schoch (Grüne). Schoch signalisierte gegenüber dieser Zeitung bereits mehrfach, dass Bredella seines Erachtens ein Schlüsselgelände für die Zukunft von Pratteln ist; unter anderem mit einer bewussten Ortswahl auf dem Gelände für neue Porträt-Aufnahmen.

> «Das Bindeglied zwischen Ortszentrum, Grüssen und umliegenden Arealen.»
>
> **Gemeinde Pratteln**
> Im Projektbeschrieb

Zurück zu Tanner. Die Sonne bekommt ihm beim Rundgang gut, er wirkt trotz seines Alters quirlig und trotz des beruflichen Palmarès leger, geradezu nonchalant. Die Kleidung ist modisch, auf der silbernen Gürtelschnalle das Label eines bekannten Designers, das Hemd aufgeknöpft, das Haar nach hinten gekämmt. Nicht gerade das Klischee eines an Sitzungszimmern orientierten Asset Managers, der von einer Immobilienfirma eingesetzt wurde, um ein Areal zu verwalten.

Prattler-Effekt mit welschem Einschlag

Dabei hat Tanner einiges gesehen. Aufgewachsen in Pratteln, hat er hier die Schulen besucht, war in der Jugend im Tennisclub, lernte in der Jugendmusikschule Klavier spielen. Das Elternhaus befindet sich immer noch hier, auch wenn er aktuell in Hägendorf wohnt, was seiner letzten Tätigkeit geschuldet ist, wie er sagt.

Der Prattler-Effekt wird in Präsentationen hervorgehoben, aber mit Addendum: Es gehe nicht darum, den Prattlern mit lokalem Charme den Kopf zu verdrehen, sondern Prattler Anliegen direkt unter den Entwicklern zu vertreten. Der Wunsch nach Regionalbezug stamme explizit von Ina-Invest-CEO Marc Pointet. Tanner entwickelte mit ihm bereits das Trendquartier Flon in Lausanne. Damals waren beide noch für die grosse Schweizer Immobiliengesellschaft Mobimo tätig.

Das Flon wird auch als Referenz fürs Bredella angeführt. Nicht als Direktvergleich, aber als Vergleich für Prozess und, ja, durchaus auch Philosophie: «Für Investoren lohnt es sich zum Beispiel kaum, Plätze einzurichten und auszugestalten», sagt Tanner, «aber Plätze und offene Räume sind einer der wichtigsten Faktoren für die Bevölkerung. Das prägt uns stark.»

Das soll sich nicht nur im Westen zeigen, sondern auch im Osten: Auch dort sind Wege und Freizeitnutzungen zwischen den Gewerbe- und Wohnbauten vorgesehen. Auf Bredella West soll mit 360 Wohnungen ein Lebensraum für rund 800 Menschen entstehen. Die neuen Gewerbeflächen sollen gleich gross sein wie heute; rund 400 Menschen werden dort arbeiten.

Vorausgesetzt, Pratteln gibt den Schlüssel zur Bredella-Entwicklung frei. Sollte der Quartierplan Bredella West scheitern, wäre die Entwicklung in dieser Form vorbei. Für das nächste Jahrzehnt sei mit Stillstand und Zwischenvermietungen zu rechnen, es bliebe bei einer Industriebrache, sagt Tanner: «Das ist die Realität.» Quartierpläne sind verbindlich: Verpflichtend bei einem Ja, verunmöglichend bei einem Nein. Gebaut wird somit auch die Infrastruktur erst, wenn Pratteln zustimmt. Falls dem dann so ist, geht es dafür im Westen schnell voran: Der Dialog mit den Interessengruppen werde bis 2027 weitergeführt, damit 2028 gebaut und bereits 2029 bezogen werden kann.