



Pratteln (BL) | Bahnhof-/ St. Jakobstrasse

STUDIENAUFTRAG

Schlussbericht, 16. Juli 2025



PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Impressum

AuftraggeberInnen

Interessengemeinschaft aus Grundeigentümern:

- Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Pratteln- Augst, St. Jakobstrasse 1, 4133 Pratteln
- Kanton Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
- Post Immobilien AG, Wankdorffallee 4, 3030 Bern

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

Bearbeitung:

Susanne Frohn, Dipl. Ing. Arch BUW / MAS ETH / SIA

Maurus Hartmann, BSc FHO Raumplanung

Titelbild: Situationspläne der Projektvorschläge von den Planungsteams (von oben links im Uhrzeigersinn):

- Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann;
- ARGE Weyell Zipse Architekten mit Lisa Euler und META;
- Rahbaran Hürzeler Architekten mit Habitat;
- Buol & Zünd Architekten mit Eberli Landschaftsarchitektur.



INHALT

Management Summary	4
1 Areal «Bahnhof-/St.Jakobstrasse»	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Entwicklungsabsicht	8
1.3 Leitlinien der Arealentwicklung	9
1.4 Individuelle Ziele Eigentümer / Gemeinde	10
2 Studienauftrag	12
2.1 Verfahren und Ziel	12
2.2 Veranstalterin, Begleitung	13
2.3 Beurteilungsgremium	13
2.4 Planungsteams	14
3 Aufgabe und Beurteilungskriterien	15
4 Schlussbeurteilung	17
4.1 Ablauf	17
4.2 Vorprüfung	18
4.3 Beurteilung	20
4.4 Entscheid des Beurteilungsgremiums	23
5 Empfehlungen Beurteilungsgremium	24
5.1 Ergebnissicherung	24
5.2 Weiterbearbeitung	27
5.3 Weiteres Vorgehen	28
6 Fazit und Dank	30
7 Genehmigung	31
A Anhang	33
A1 Projektbeiträge inkl. Würdigungen	33
A2 Abwägungen ISOS / Ortsbildschutz	59



MANAGEMENT SUMMARY

Areal «Bahnhof-/ St. Jakobstrasse»	Das zentral gelegene Areal «Bahnhof-/ St. Jakobstrasse» im Herzen von Pratteln ist mit den bestehenden Nutzungen der Kirchgemeinde, der Post und des Amts für Industrie, Gewerbe und Arbeit KIGA eine wichtige Adresse in der Gemeinde; mit seiner Lage zwischen urbanem Bahnhofsgelände und historischem Dorfkern hat es eine vermittelnde Scharnierfunktion.
Bedeutung und Ziel	Um die bestehenden Potenziale des Areals künftig besser zu nutzen und eine grössere Nutzungsvielfalt auf dem Areal zu ermöglichen, streben die drei Grundeigentümerschaften zusammen mit der Gemeinde Pratteln eine Anpassung der Nutzungsplanung an. In der parzellenübergreifenden Gesamtsicht soll das Areal als integraler Stadtbaustein mit identitätsstiftender Zentrumsfunktion weiterentwickelt und ein Beitrag für die räumliche und soziale Vernetzung in der Gemeinde geleistet werden.
Studienauftrag	Zur Findung eines stadt- und freiräumlich überzeugenden, tragfähigen Lösungsansatzes, welcher als Grundlage für die Arealentwicklung dient, führten die Grundeigentümer/-innen mit der Gemeinde Pratteln im Zeitraum Oktober 2024 – April 2025 einen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durch.
Aufgabenstellung	Die zentrale Aufgabe innerhalb des Verfahrens bestand darin, mit einer qualitativ eingebetteten Disposition die verträgliche bauliche Dichte auszuloten, ein stadt- und freiräumliches Gerüst für die Arealentwicklung zu formulieren und für die zeitlich unabhängige Umsetzung von Vorhaben auf den Parzellen ein funktionales Etappierungskonzept aufzuzeigen, auch bzgl. der Infrastrukturen.
Ergebnis	Als Ergebnis liegen vier unterschiedliche, qualitätsvolle Lösungsansätze vor, in deren Auswertung das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie «Stadtfeld» des Planungsteams «Stereo Architektur mit Céline Baumann Landschaftsarchitektur» zur Weiterbearbeitung empfiehlt: <i>«Das Projekt besticht durch städtebaulich präzise gesetzte Gebäude und durch eine eigenständige Freiraumstruktur, welche die Freiräume unterschiedlichen Charakters geschickt miteinander verknüpft und den Arealeingängen gebührende Adressen verleiht. Mit der intelligenten Gebäudesetzung und einer sorgfältig eingepassten Höhenstaffelung sowie mit einer arealöffnenden Freiraumkonzeption wird eine stimmige städtebauliche Dichte erreicht, und gleichzeitig ein gut abgestimmter Übergang zu den kleinteiligeren Wohnquartieren hergestellt.»¹</i>

¹ Vgl. Würdigungstext Siegerprojekt «Stadtfeld», Stereo Architekten mit Studio Céline Baumann.



Mit dem Projektvorschlag «Stadtfeld» liegt ein Lösungsansatz zur Umsetzung der seitens Grundeigentümern/-innen und Gemeinde angestossenen Arealtransformation vor. Der Projektvorschlag «Stadtfeld» zeigt die Öffnung und Aufwertung des Areals mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie qualitätsvollen Frei- und Stadträumen und Bebauungstypologien und in diesem Sinne eine Entwicklung im öffentlichen Interesse.

Ausblick Die Projektstudie «Stadtfeld» bildet eine tragfähige Grundlage für die Entwicklung des Areals. Sie wird in einen Masterplan/Richtprojekt überführt und dient als Basis für die anschliessende Anpassung der Nutzungsplanung, welche für die Vorhaben der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Pratteln-Augst (ER-KPA) und der Post erforderlich wird. Die erste bauliche Etappe soll auf der Parzelle der Kirchengemeinde umgesetzt werden. (Vgl. Kapitel 4)

Dokumentation Verfahren und Ergebnisse Der vorliegende Bericht dokumentiert das Verfahren (Kapitel 1 - 3), beschreibt die gewonnen Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (Kapitel 4) und beinhaltet die Würdigung der Projektstudien, sowie deren Einordnung in die Erhaltungsziele des ISOS. (Vgl. Anhang)

Dank Die AuftraggeberInnen bedanken sich herzlich bei den Verfasserinnen und Verfassern der Projekte für die grosse Leistung und bei den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement.



1 AREAL «BAHNHOF-/ST.JAKOBSTRASSE»

1.1 Ausgangslage

Areal, Eigentümer/-innen Das Areal Bahnhof-/ St. Jakobstrasse liegt an attraktiver und bedeutender Lage in der Gemeinde Pratteln, an der Schnittstelle zwischen dem historischen Ortskern im Süden und dem Bahnhofsgebiet im Norden. Es umfasst gesamthaft rund 6'163 m² und ist wie folgt zugeordnet:

- Parzelle Kat.-Nr. 902/7706: evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Pratteln-Augst, ERKPA im Baurecht;
- Parzelle Kat.-Nr. 1970: Kanton Basel-Landschaft;
- Parzelle Kat.-Nr. 6232: Post Immobilien AG.

Mit den öffentlichen «Stammnutzungen» der drei Parzellen sowie mit der prominenten Lage an der Bahnhofstrasse und am Jörinpark ist das Areal ein Ort mit hoher sozialräumlicher Bedeutung im Zentrum von Pratteln.

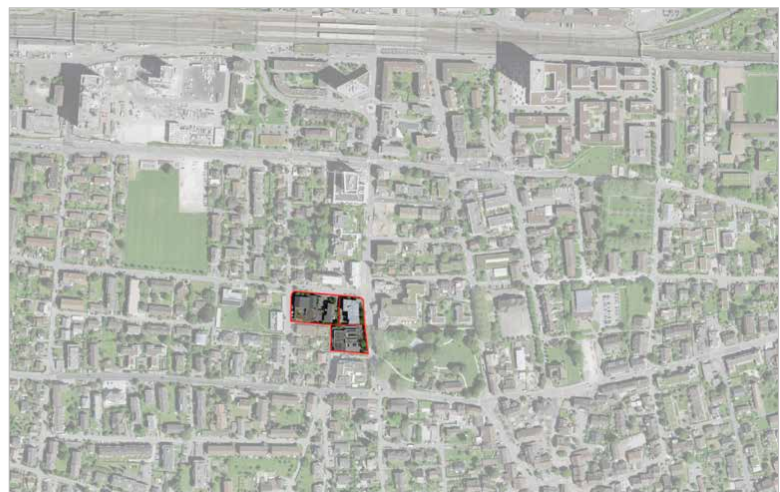
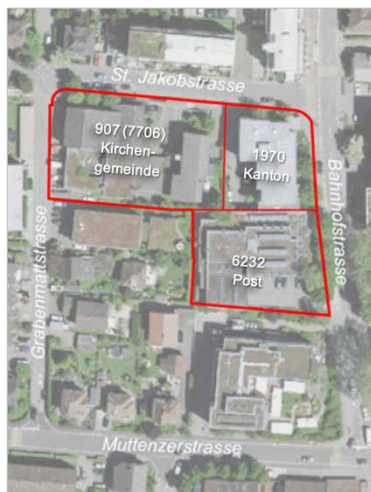


Abb. 1 Links: Ausschnitt «Areal Bahnhof-/St.Jakobstrasse», Pratteln
Abb. 2 Rechts: Luftbild Pratteln mit «Areal Bahnhof-/St.Jakobstrasse». Orthofoto mit Perimeter (Quelle: geo.bl.ch, Zugriff: 8.8.2023)

Transformation Zusammen mit der Einwohnergemeinde Pratteln beabsichtigt die Eigentümerschaft eine qualitätsvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung des Areals und die Belebung des öffentlichen Raums im Sinne einer angepassten zukunftsorientierten und vielfältigeren Nutzung(-sintensität).

Anpassung Nutzungsplanung Da die heute auf dem Areal geltende Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Nutzungseinschränkung einer übergeordneten Stossrichtung einer Nutzungsvielfalt grundlegend widerspricht, ist eine Anpassung der Nutzungsplanung für die Post und die ERKPA notwendig. Um die notwendigen Grundlagen dafür zu



schaffen, galt es in einem ersten Schritt, potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten.

gemeinsamer Prozess –
individuelle Ziele

Obgleich die drei GrundeigentümerInnen unterschiedliche Entwicklungsinteressen und Zeithorizonte verfolgen, war früh klar, dass eine tragfähige Transformation nur im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde erfolgen kann. Ein kooperativer Planungsansatz, getragen von Dialog, Transparenz und gemeinsamer Verantwortung, bildete hierfür die Grundlage.

stadträumliche Bedeutung des
Areal, REK

Die stadträumliche Bedeutung des Areals «Bahnhof-/ St. Jakobstrasse» für die künftige Entwicklung von Pratteln ergibt sich u.a. aus seiner prägenden Lage am Südende der Bahnhofsstrasse nahe dem alten Dorfkern und nahe den bewaldeten Jurahanglagen; sie wird besonders ersichtlich anhand des 2022 – 2024 erarbeiteten Räumlichen Entwicklungskonzeptes REK, welches das Zukunftsbild Prattelns formuliert:

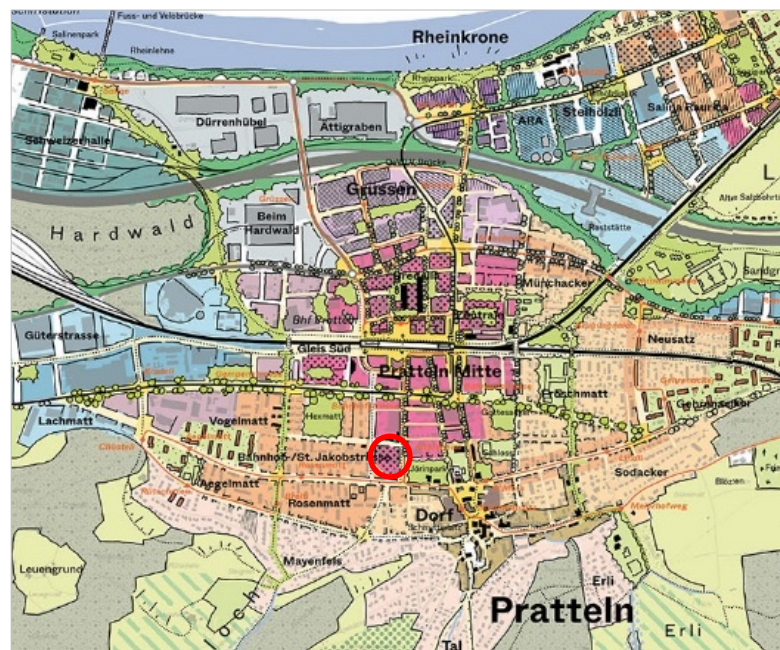


Abb. 3 Räumliches Entwicklungskonzept REK Pratteln, Zukunftsbild.

Leitideen REK

Von den im REK aufgestellten Leitideen sind für die künftige Arealentwicklung besonders die folgenden von Bedeutung:

- Das Areal liegt auf dem sog. «Parkring» zwischen den Freiräumen Hexmatt und Jörinpark. Der Arealdurchgrünung und Anbindung / Vernetzung ist bei der Arealtransformation deshalb besondere Beachtung zu schenken.
- Das Areal ist Bestandteil des Stadtzentrums «Pratteln Mitte», in welchem die Innenverdichtung sowie die Versorgung, Gewerbe, soziale Einrichtungen und unterschiedliche Wohnangebote zu fördern sind.



- Das Areal liegt an der Bahnhofstrasse und somit an der Hauptachse vom Dorf über den Bahnhof zum Rhein. Dadurch hat es eine Scharnierfunktion, um das «Dorf» über das Bahnhofsumfeld mit dem Arbeitsplatzgebiet zu verbinden.

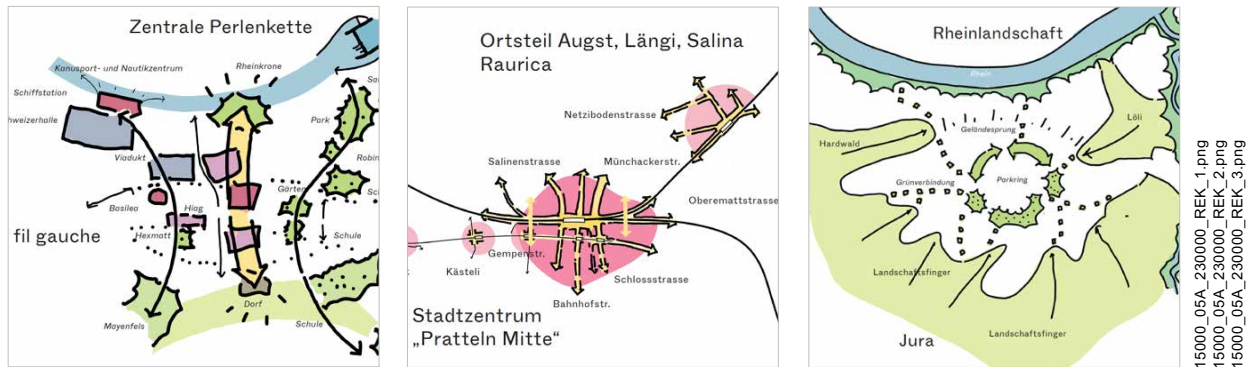


Abb. 4 REK Pratteln, Leitideen

1.2 Entwicklungsabsicht

neuer Stadtbaustein

Die Arealentwicklung Bahnhof-/St. Jakobstrasse soll zu einer nachhaltig attraktiven, lebendigen Bahnhofstrasse in Pratteln Mitte beitragen, deren Einbettung in die räumlichen Ziele des REK qualitative Spielräume für einen neuen Stadtbaustein an der Bahnhof-/ St. Jakobstrasse eröffnet.

Nutzungsdurchmischung,
sozialräumliche Verdichtung

Die Kirchgemeinde, Post und KIGA bilden einen zentralen gesellschaftlichen Ankerpunkt im Ortszentrum von Pratteln. Ihre heutigen Nutzungen sind im Alltag verankert, jedoch besteht auf dem Areal ein erheblicher Sanierungs- und Entwicklungsbedarf. Vor diesem Hintergrund ist eine parzellenunabhängige, etappierbare Transformation zwingend notwendig. Ziel ist eine sozialräumlich abgestimmte Verdichtung mit klimagerechter Bauweise, funktionalen Freiräumen und einer stärkeren Nutzungsdurchmischung, inklusive Wohnanteilen. Die Entwicklung soll die Belebung des öffentlichen Raums gezielt fördern.

Zusammenarbeit der Akteure,
gemeinsamer Studienauftrag

Angesichts unterschiedlicher Entwicklungshorizonte der Grundeigentümer, mit Zeitspannen von bis zu 10 Jahren, übernimmt die Gemeinde die Steuerung des Prozesses. Um ein langfristig geltendes, gemeinsames Zielbild für das Areal zu schaffen, veranstalteten die drei Eigentümerschaften einen Studienauftrag mit vier Planungsteams. Das gemeinsame Zielbild bildet die Grundlage für einen Masterplan und ermöglicht eine koordinierte und gebündelte Entwicklung des Areals mit städtebaulichen und sozialräumlichen Mehrwerten.



parzellenübergreifendes Ensemble Die zukünftige volumetrisch-freiräumliche Disposition soll im parzellenübergreifenden Zusammenhang als Ensemble sorgfältig in die Umgebung eingebettet sein. Entsprechend sollten Aussagen zur städtebaulichen Disposition inkl. Durchgrünung, Durchwegung und Durchlüftung getroffen und die verträgliche Dichte und künftigen Nutzungen ausgelotet werden. Die städtebauliche Einbettung und der Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS sind zentrale Aspekte der Arealentwicklung.

1.3 Leitlinien der Arealentwicklung

- gemeinsame Leitlinien Als Aufgabe zuhanden der Planungsteams und ausgehend von den Zielen und Bedürfnissen der GrundeigentümerInnen sowie der Einwohnergemeinde Pratteln wurden folgende gemeinsame Leitlinien für die Arealentwicklung formuliert:
- Identitätsstiftung/Adresse
- Das Geviert soll künftig als attraktive, identitätsstiftende Adresse wahrgenommen werden und weiterhin eine Zentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde übernehmen.
- Gesamtsicht
- In der parzellenübergreifenden Gesamtsicht auf das Areal und hergeleitet aus den umgebenden Quartierstrukturen soll eine ausgewogene Komposition entwickelt und je nach Projekt das Potenzial eines gemeinsamen Freiraums geprüft werden. Mit der sorgfältigen Gestaltung der Freiräume, der Topografie und der jeweiligen Übergänge der Gebäude zu den Freiräumen soll eine klare Bezugnahme zum Jörinpark und zur Bahnhofstrasse erfolgen und die räumliche Vernetzung mit der Umgebung gesichert werden.
- Nutzungskonzept
- Ausgehend von den Stammnutzungen und hergeleitet aus den jeweiligen Lagequalitäten sollen pro Parzelle geeignete Nutzungskonzeptionen erarbeitet werden, welche die spezifischen Entwicklungsziele der Eigentümer/-innen umsetzen. Auf den Parzellen der Post und der Kirchgemeinde sollen neu auch Wohnnutzungen (im Fall der Kirchgemeinde Alterswohnungen) angeboten werden; seitens KIGA ist die Fortführung des bestehenden Betriebs, allenfalls ergänzt durch weitere Nutzungen, vorgesehen.
- Erdgeschossgestaltung
- Mit einer sorgfältigen Gestaltung der Erdgeschosse und der Positionierung von publikumswirksamen Nutzungen an strategischen Lagen (insbesondere an der Bahnhofstrasse) sowie ausserdem ergänzenden Angeboten von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen soll das Quartier belebt und ein vielfältiges Angebot geschaffen werden.



- Abhängigkeiten Einstellhalle • Die Einstellhalle ist zentral zu lösen und die etappenweise Erstellung nachzuweisen.
- Erschliessung / Infrastruktur • Erschliessung und Infrastrukturen (Zu-/Wegfahrt, Feuerwehr- / Not-/ Zügelwagenzufahrten, Anlieferung, MIV-/Veloparkierung, Entsorgungsstellen) sind in der Freiraumgestaltung des Gesamtareals integral und sorgfältig zu planen.
- Nachhaltigkeit • Die Nachhaltigkeit, insbesondere das Thema der grauen Energie, ist zu berücksichtigen. Aufstockungen und/oder Weiterentwicklungen des Bestandes anstelle von Neubauten sollen geprüft werden. Die Arealentwicklung soll sich in ihrer Gesamtheit an dem SNBS-Standard orientieren. Für die spätere konkrete Projektierung verfolgen die Eigentümer/-innen spezifische Energieziele (vgl. Folgekapitel).
- Stadtklima • Die Themen Hitzeminderung und klimabewusste Siedlungsentwicklungen sowie die Förderung der Biodiversität sollen Anwendung finden, besonders auch in der Konzeption der Freiräume und der Gebäudesetzungen.
- Wirtschaftlichkeit • Die künftige Entwicklung soll wirtschaftlich umsetzbar sein, - Überlegungen für ökonomische Lösungsansätze sollen stufengerecht in die Konzepte einfließen
- unabhängige Etappierung • Die drei Parzellen müssen zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden können. Die Kirchengemeinde sieht mit einem Realisierungshorizont von ca. 4 Jahren eine zeitnahe Transformation vor; Kanton und Post gehen von einem Realisierungshorizont von ca. 10 – 15 Jahren aus. Entsprechend ist ein Etappierungskonzept zu entwickeln, welches eine betriebliche und funktionale Entflechtung der Infrastrukturen gewährleistet.

1.4 Individuelle Ziele Eigentümer / Gemeinde

- | | |
|--|---|
| Ziele «Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Pratteln-Augst» | Seit 2015 verfolgt die Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Pratteln-Augst (ERKPA) drei zentrale Ziele: die kirchliche Nutzung stark zu reduzieren, eine Zonenänderung zu erreichen und die bestehende Sanitätshilfestelle neu autonom in die Planung einzubeziehen. Im Zentrum steht die Entwicklung eines gemischten Ensembles mit Schwerpunkt auf Wohnen. Vorgesehen ist ein Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen, insbesondere für ältere Menschen, an gut erschlossener, zentraler Lage. Wichtig ist der ERKPA dabei eine städtebauliche qualitative Dichte, eine sozial verträgliche und nachhaltige Bauweise sowie wertvolle, durchwegte Aussenräume, sogenannte Gartenzimmer, die |
|--|---|



Aufenthaltsqualität und Nachbarschaft fördern. Gestützt auf die vorliegende Planung strebt die ERKPA zusammen mit einem Investor die zeitnahe Realisierung eines Bauprojektes an. Bzgl. Umgang mit dem Bestand besteht seitens der Kirchgemeinde eine grundsätzliche Offenheit für ein Weiterbauen im Bestand, sofern sich dies als zweckmässig und tragfähig erweist.

Ziele «Kantonale Amt für
Industrie, Gewerbe und Arbeit
KIGA»

Das KIGA sieht die Weiterführung der Nutzung im Umfang des heutigen Bestandes und unter Zusammenführung der ausgelagerten Einheiten vor. Das Bestandsgebäude weist Defizite in den Grundrissen und bzgl. betrieblicher Anforderungen und Flächeneffizienz auf. Die grosszyklische Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsbaus soll frühestens ab 2033 erfolgen. Dabei soll eine effizientere, zeitgemässe Grundrissgestaltung im Sinne offener Bürostrukturen und die Integration ergänzender Nutzungen erfolgen. Bzgl. Umgang mit dem Bestand besteht seitens des KIGA eine grundsätzliche Offenheit für ein Weiterbauen im Bestand.

Ziele «Post»

Die Post strebt für ihre Parzelle eine deutliche bauliche Verdichtung mit ergänzenden Wohnnutzungen im mittleren Standard an. Für das derzeit wenig belebte Areal sieht die Post Immobilien AG grosses Potenzial und plant künftig einen grösseren Nutzungsmix. Sie strebt die Entwicklung ihrer Parzelle in den nächsten 10-15 Jahren an. Aufgrund des Gebäudezustands sieht die Post einen oder mehrere Ersatzneubauten vor. Mit der beabsichtigten Anpassung der Nutzungsplanung sollen auch Zwischennutzungen für das Bestandsgebäude bis zur Erneuerung ermöglicht werden.

Raumprogramme

Alle Eigentümer/-innen formulierten grobe Raumprogramme.

Ziele «Gemeinde Pratteln»

Die Gemeinde Pratteln verfolgt für das Areal die städtebauliche Aufwertung und Beruhigung des Stadtraums entlang der Bahnhofstrasse und deren Seitenstrasse sowie die Belebung des Strassenraums durch publikumswirksame Erdgeschossnutzungen (Bahnhofstrasse), eine Bereicherung des Angebots an Wohn- und Geschäftsflächen, eine verträgliche Erschliessung sowie ökologische, klimaverträgliche Bauweisen.



2 STUDIENAUFTRAG

2.1 Verfahren und Ziel

Zielsetzung	Zur Findung eines stadt- und freiräumlichen Zielbildes sowie eines konkreten Projektvorschlags für die bauliche Entwicklung und künftige Nutzung des Gesamtareals, welche den Vorgaben des REKs entspricht und im Einklang mit den Zielen der EigentümerInnen steht, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Evaluation eines städtebaulich, architektonisch, freiräumlich und stadtklimatisch überzeugenden, sowie sozialverträglichen und nachhaltigen Konzeptvorschlags. Dieser soll qualitativvoll in die umliegenden Strukturen eingliedert sein, auf das Ortsbild Bezug nehmen und im Einklang mit dessen Charakter stehen.
Basis für Masterplan/ Richtprojekt	Das Ergebnis des Studienauftrags wird gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (vgl. Kapitel 4) weiterbearbeitet. Die Erkenntnisse und Empfehlungen des Gremiums dienen als Grundlage für die folgenden Planungen (Masterplan/Richtprojekt, ff. Anpassung Nutzungsplanung). Sie umfassen Aussagen zu folgenden Themen: - Ausnützung / Dichte; - Art und Mass der Nutzung / Nutzungsverteilung; - Bebauungstypologien / Gebäudedimensionierung / Höhenentwicklung; - Umgang mit dem Bestand; - Frei- und Aussenraum; - Einfluss auf Lokalklima / Hitzeminderung; - Erschliessung und Parkierung; - Etappierung (insb. auch bestehende Tiefgarage).
Studienauftrag mit Zwischenbesprechung	Das Verfahren wurde als einstufiger Studienauftrag in Anlehnung an SIA-Norm 143 mit Zwischenbesprechung durchgeführt.
Termine	Das Verfahren fand mit folgenden Veranstaltungen und Terminen statt: • Startveranstaltung mit Ortsbegehung: 22. Oktober 2024 • Fragestellung Teams: 5. November 2024 • Zwischenbesprechung: 30. Januar 2025 • Präsentation / Schlussbeurteilung: 12. Mai 2025
Zwischenbesprechung	Anlässlich der Zwischenbesprechung präsentierten die Planungsteams ihre Arbeitsstände und diskutierten diese mit dem Beurteilungsgremium. Die Rückmeldungen und Empfehlungen erhielten die Teams anschliessend als Protokoll.



2.2 Veranstalterin, Begleitung

Auftraggebende	Auftraggebende und Veranstaltende des Verfahrens waren die drei EigentümerInnen resp. die Baurechtsnehmerin, vertreten durch folgende Personen: • Clemens Leonhardt; Evang.-ref. Kirchgemeinde Pratteln - Augst (ERKPA) • Danny Bucco; Post Immobilien AG • Judith Kessler; Hochbauamt Kanton Basel-Landschaft
Begleitung	Vorbereitung, Organisation und fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgte durch die Planpartner AG.
Gemeinde Pratteln	Die Gemeinde Pratteln begleitete das Verfahren fachlich und sachlich sowie in koordinierender Funktion zur Unterstützung der AuftraggeberInnen.

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachexperten/-innen	Sachexperten/- innen mit Stimmrecht • Clemens Leonhardt, Evang.-ref. Kirchgemeinde Pratteln-Augst • Judith Kessler, Hochbauamt, Kanton Basel-Landschaft • Danny Bucco, Post Immobilien AG • Claudia Visa, Abt. Bau, Verkehr, Umwelt, Gemeinde Pratteln
Fachexperten/-innen	Fachexperten/- innen mit Stimmrecht • Lorenzo Giuliani, Giuliani Hönger Architekten, Zürich; Fachexperte Architektur/Städtebau • Yvonne Rudolf, Galli Rudolf Architekten, Zürich; Fachexpertin Architektur/Städtebau • Daniel Baur, Bryum, Basel; Fachexperte Freiraum / Landschaftsarchitektur • Ben Pohl, Denkstatt sàrl, Fachperson Sozialraum
Sachverständige (ohne Stimmrecht)	Fachpersonen mit beratender Stimme (ohne Stimmrecht) • Dirk Lohaus, Teamleiter Raumplanung, Gemeinde Pratteln (Ersatz für Claudia Visa) • Fabian Keller, Post Immobilien AG (Ersatz für Danny Bucco) • Catia Polido, Hochbauamt, Kanton Basel-Landschaft (Ersatz für Judith Kessler) • Melanie Waldner, Präsidentin evang.-ref. Kirchgemeinde Pratteln-Augst (Ersatz für Clemens Leonhard)



Moderation Moderation

- Die Fachmoderation erfolgte gemeinschaftlich seitens der Fachexperten/-innen
- Prozessmoderation: Susanne Frohn, Planpartner AG; Verfahrensbegleitung

2.4 Planungsteams

Planungsteams Folgende 4 Planungsteams wurden für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs beauftragt:

- Stereo Architektur, Zürich mit Studio Céline Baumann, Basel
- ARGE Weyell Zipse Architekten, Basel und Lisa Euler, Basel mit META Landschaftsarchitektur, Basel
- Buol & Zünd Architekten, Basel mit Eberli Landschaftsarchitekten, Zürich²
- Rahbaran Hürzeler Architekten, Basel mit Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich

Entschädigung Für die termingerechte Ablieferung der vollständigen Studie hat jedes Planungsteam pauschal eine Entschädigung von CHF 50'000.- pro Team (inkl. NK, inkl. MwSt.) erhalten.

Auswahl Die Auswahl der teilnehmenden Architekturbüros erfolgte durch das Beurteilungsgremium und auf Einladung der Auftraggeber-schaft. Das Architekturbüro bildete zur Bearbeitung der Aufgabe ein Planungsteam mit einem Landschaftsarchitekturbüro.

² vorher: Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich



3 AUFGABE UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Aufgabe Die Aufgabe war im Sinne der Leitlinien für die Arealentwicklung und entsprechend den Zielvorstellungen von Eigentümer/-innen und Gemeinde zu bearbeiten (vgl. Kapitel 1.3, 1.4).

Identität / Bedeutung des Ortes Aufgrund der bestehenden, «traditionellen» und etablierten Nutzungen mit Postfiliale, kantonalem Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) sowie der Kirchengemeinde geniesst das Areal bereits heute einen gewissen Stellenwert und Bekanntheitsgrad in der Gemeinde. Aus diesem Grund war die Auseinandersetzung mit der heutigen und künftigen Identität resp. mit der Bedeutung des Ortes für die Bevölkerung bei der Konzeption des Areals zentral.

Perimeter In der Bearbeitung wurde zwischen einem Betrachtungs- und einem Bearbeitungsperimeter unterschieden:



Abb. 5 Links: Betrachtungsperimeter

Abb. 6 Rechts: Bearbeitungsperimeter

Für den Bearbeitungsperimeter sollte ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet werden, der Betrachtungsperimeter sollte in die Überlegungen einbezogen werden.

Die verträgliche Einbettung der Disposition, insbesondere auch im Sinne der Erhaltungsziele des ISOS, war wichtiges Kriterium bei der Erarbeitung der Lösungsansätze.

integrales Zusammenspiel
Nutzungen - Stadt-/Freiräume

Mit der langfristigen Neuentwicklung sollen überzeugende stadt- und freiräumliche Qualitäten realisiert werden, welche eine breitere Nutzungsmischung und Wohnnutzungen miteinschliesst. Die höhere und vielfältigere Nutzungsintensität soll die Belebung des öffentlichen Raumes auf einem hohen Qualitätsniveau unterstützen. In diesem Sinne war ein Konzept zu entwickeln, welches Aussagen trifft zum künftigen Nutzungsmix, Nutzungsverteilung



und Wohntypologien im integralen Zusammenwirken mit den künftigen Frei- und Stadträumen.

Weiterentwicklung Bestand / künftige Arealnutzung	Spielraum bestand im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sowie in der Definition von Nutzungsmix und -mass, - dies jeweils unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen je Parzelle resp. der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Den Nutzungsmix galt es mit Blick auf die umliegenden Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse so zu entwickeln, dass er ausgewogen und innerhalb des Bearbeitungsperimeters parzellenübergreifend abgestimmt ist. Im Gegensatz zu heute, ist neu ein stadträumlich sinnvoller Anteil an Wohn- und Freiraumnutzungen vorgesehen.
Etappierung	Die Konzepte sollen die unabhängige schrittweise Transformation des Areals ermöglichen.
Beurteilungskriterien	Die Projektstudien wurden von der Jury im Hinblick auf die allgemeinen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der Qualitätsanforderungen gemäss folgenden Kriterien beurteilt (die Reihenfolge enthält keine Gewichtung):
Städtebau und Architektur	• Einbettung in den städtebaulichen Kontext • städtebauliche und architektonische Qualität • Nutzungs- und Wohntypologie
Freiräume und Erschliessung	• qualitätsvolle, zweckmässige Gestaltung des Freiraums sowie der Aussenräume • zweckmässige Erschliessung • ökologische und stadtklimatische Qualität, Biodiversität
Energie, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit	• energetisch zweckmässige Überbauung • Wirtschaftlichkeit (gutes Verhältnis Baukosten zum Wohnwert, Materialien, Lebenszykluskosten, Flächeneffizienz) • sorgsamer Umgang mit den Ressourcen



4 SCHLUSSBEURTEILUNG

12. Mai 2025, Pratteln Die Schlussbeurteilung der eingereichten Projektvorschläge fand am 12. Mai 2025 im Saal der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Pratteln-Augst ERKPA in Pratteln statt.

Die Jury zeigte sich über die Qualität der eingereichten Beiträge erfreut. Die Projektvorschläge ermöglichten wertvolle Diskussionen und Erkenntnisse, z. B. zu den Fragen der städtebaulichen Setzung und der verträglichen baulichen Dichte an diesem zentralen Ort in der Gemeinde Pratteln, zur Einbettung in das Ortsbild und zum Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS, zur Nutzungsverteilung und den gezeigten Gebäudetypologien, zu den Qualitäten der frei- und stadträume und der Durchwegung sowie, zu Fragen der Etappierung und zum Umgang mit dem Bestand.

4.1 Ablauf

Jurytag 12. Mai 2025 Am Morgen des Beurteilungstags wurden zunächst die Inhalte der Vorprüfung erläutert. Anschliessend präsentierten die vier Planungsteams ihre Projektvorschläge und stellten sich den Fragen des Beurteilungsgremiums.

Am Nachmittag fand zunächst ein informeller Rundgang mit Diskussion des Beurteilungsgremiums statt. Im Anschluss erfolgte die vertiefte Betrachtung und Diskussion der Projektvorschläge mit Wertungsrundgang.

Als Ergebnis der vertieften Diskussion und vergleichenden Betrachtung konnte der finale Entscheid des Beurteilungsgremiums einstimmig gefällt werden.

Anschliessend wurden die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formuliert und die weiteren Schritte zum Abschluss des Verfahrens erläutert.

Zum Abschluss des Jurytages wurde der Gemeinderat Philipp Schoch, Departement Hochbau, Quartierplanung begrüsst. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums stellten dem Gemeinderat Philipp Schoch die Projektbeiträge und die Erkenntnisse des Gremiums vor; Philipp Schoch begrüsst die Qualität der Arbeiten und den Entscheid des Beurteilungsgremiums.



4.2 Vorprüfung

formelle Vorprüfung	Alle vier Planungsteams hatten ihre Projektvorschläge termingerecht und im Wesentlichen vollständig eingereicht.
materielle Vorprüfung	Die inhaltliche Vorprüfung ergab, dass keine massgeblichen Mängel vorliegen, resp. dass alle Abweichungen für in der Weiterbearbeitung korrigierbar befunden wurden. Entsprechend wurden alle Beiträge zur Beurteilung zugelassen.
separater Bericht	Das Beurteilungsgremium wurde mit separatem Bericht vom 2. Mai 2025 über die Vorprüfungsergebnisse informiert.
Zusammenfassung Ergebnisse	Im Folgenden sind die wichtigsten Erkenntnisse aus der Vorprüfung zusammengefasst:
Planungsrecht / kommunale Nutzungsplanung	Die Umsetzung der Entwicklungsziele auf den Parzellen der Post und der ERKGPA bedingen eine Anpassung des Zonenplans, daher wurde auf eine Prüfung auf Zonenkonformität verzichtet. Mit Blick auf eine Umsetzung im Rahmen von Quartierplänen weisen die Studien keine massgeblichen Abweichungen vom Baurecht auf. Einige Projektstudien weisen leichte Abweichungen hinsichtlich der Abstände resp. der Berücksichtigung der Verkehrsbaulinien auf.
Umgang mit dem Bestand	- Die Studien weisen einen jeweils unterschiedlichen Umgang mit den Bestandsbauten auf: - KIGA-Gebäude: alle Vorschläge zeigen ein Weiterbauen / Aufstockung des KIGA Gebäudes mit Erhalt der bestehenden Substanz. - Saalbau ERKPA: das Team «Stereo mit Céline Baumann» schlägt einen Erhalt und die teilweise Umnutzung des Saals der ERKPA vor, mit Alternativvorschlag für einen Ersatzneubau anstelle des Saalerhalts. - Post: Das bestehende Post-Gebäude wurde von allen Teams mit Neubauten ersetzt. - Tiefgarage: Die Struktur der bestehenden Tiefgarage unter dem Postgebäude wurde von den Teams erhalten, teilweise angepasst, ebenso die Zufahrtsrampe. Auf der Parzelle der Kirchgemeinde wurde von allen Teams das 1.Untergeschoß in eine Tiefgaragennutzung überführt.
Gebäudehöhen	Alle Studien schlagen Gebäude mit gestaffelten Gebäudehöhen vor, keine Studie überschreitet die definierte Maximalhöhe von 23 m. Das Team «Stereo mit Céline Baumann» vertritt die Haltung, dass für den Post-Neubau am Jörinpark städtebaulich auch eine Erhöhung von 8 auf 10 Geschosse verträglich sei, und zeigt dies am Modell auf.



oberirdische Geschossfläche GF _{oi}	Hinsichtlich der oberirdischen Geschossfläche GF _{oi} weisen die Studien gesamthaft über alle Parzellen eine Bandbreite von 9'654 m ² (Team «Rahbaran Hürzeler mit Habitat») bis 12'147 m ² (Team «Buol & Zünd mit Eberli») auf.
Dichte / Nutzungsziffer	Die in den Studien gezeigten Nutzungsziffern zeigen als Verhältnis der GF_{oi}³ zur massgebenden Parzellenfläche eine Bandbreite von 1.57 (Team «Rahbaran Hürzeler mit Habitat») bis 1.97 (Team «Buol & Zünd mit Eberli»). Die für Gebäude beanspruchte Fläche («Gebäudefootprint») beträgt zwischen 34% und 42% der Gesamtarealfläche.
Nutzungen	- Es werden unterschiedliche Wohnungsanzahlen gezeigt, in einer Bandbreite gesamthaft über alle Parzellen von 63 (Team «ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler») bis 89 Wohnungen (Team «Buol & Zünd mit Eberli»). Neben den Wohnungen und den «Stammnutzungen» (Nutzungen Kirchengemeinde, Postfiliale und Büronutzungen KIGA) werden von allen Planungsteams zusätzliche Gewerbeflächen vorgeschlagen; mit bis zu 12 zusätzlichen Gewerbeeinheiten unterscheidet sich der Projektvorschlag des Teams «Stereo mit Céline Baumann» von den anderen Vorschlägen, welche Gewerbeflächen in niedrigerem Ausmass vorsehen. - Hinsichtlich der Hauptnutzfläche HNF weisen die Studien für das Gesamtareal eine Bandbreite von 7'041 m² (Team «Rahbaran Hürzeler mit Habitat») bis 10'865 m² (Team «Stereo mit Céline Baumann») auf.
Parkierung	Die Zahl der nachzuweisenden Parkplätze ist abhängig von den jeweiligen Nutzungsarten und Nutzungsmassen und variiert je nach Projektvorschlag. Die Projektstudien zeigen Tiefgaragen mit 71 bis 111 Parkplätzen, wobei zwei Planungsteams («ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler» und «META sowie Rahbaran Hürzeler mit Habitat») jeweils eine zusätzliche Tiefgaragenvariante zeigen, mit welcher das Parkplatzangebot (zu Lasten nicht unterbauter Freiräume) erweitert werden könnte. Abgesehen von diesen zusätzlichen Tiefgaragenvarianten kann die gemäss rechtskräftiger BNO erforderliche Anzahl Parkfelder bei keiner Projektstudie gedeckt werden. Das Planungsteam «Stereo mit Céline Baumann» erläutert, dass zur Realisierung der Parkfeldzahl gem. rechtskräftiger BNO die bestehende Tiefgarage im Bereich der Post um ein zusätzliches 2. UG erweitert werden könnte. Das Thema der Parkierung soll im Nachgang zum Studienauftrag in der Richtprojekterarbeitung vertieft werden.

³ Annahme: die oberirdische Geschossfläche GF_{oi} entspricht der Bruttogeschossfläche BGF.

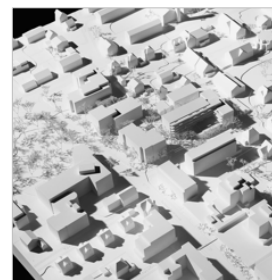


- Unterbauungsgrad
- Der Unterbauungsgrad liegt je nach Grösse der Tiefgarage zwischen 62% (Team «ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler und META») und 72% der Gesamtarealfäche (Team «Buol & Zünd mit Eberli»).

4.3 Beurteilung

stadt- und freiräumliche Betrachtung Die Projektvorschläge wurden stadt- und freiräumlich vertieft betrachtet und intensiv diskutiert. Erkennbare Qualitäten wurden benannt, bestehende Potenziale ausgelotet und kritische Punkte aufgezeigt. Spezielles Augenmerk wurde insbesondere auf die jeweilige Qualität der Einbettung der neuen Anlage in das Ortsbild, insbesondere auf die ortsbaulichen Aspekte in Bezug auf die Erhaltungsziele des ISOS gelegt, sowie auf die räumlichen und volumetrischen Übergänge, auf die Verträglichkeit der gezeigten Höhenentwicklung und die Zweckmässigkeit der Gebäudetypologien sowie auf die Qualität und Nutzbarkeit der Stadt- und Freiräume (vgl. Projektbeschriebe im Anhang).

vergleichende Betrachtung Die vier Vorschläge wurden in vergleichender Weise betrachtet. Eingeleitet durch Voten der FachexpertInnen wurden die Qualitäten und Defizite bzgl. Städtebau/Architektur, Frei- und Aussenräume sowie sozialräumlicher Aspekte erörtert, wobei auch die Wechselwirkung von Bebauung, Aussenräumen sowie stadtklimatischen Aspekten untersucht und beurteilt wurden.



30605_28A_250519_Modellfotos_bearbeitet

- Abb. 7 Links: Modell; Team «Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann»
 Abb. 8 Mitte links: Modell; Team «ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler und META»
 Abb. 9 Mitte rechts: Modell; Team «Buol & Zünd Architekten mit Eberli»
 Abb. 10 Rechts: Modell; Team «Rahbaran Hürzeler Architekten mit Habitat Landschaftsarchitektur»

Einordnung **Es zeigte sich, dass die Projektvorschläge der Planungsteams «ARGE Weyell Zipse Architekten und Lisa Euler, Basel mit META Landschaftsarchitektur», «Buol & Zünd Architekten mit Eberli Landschaftsarchitekten» und «Rahbaran Hürzeler Architekten mit Habitat Landschaftsarchitektur» im Vergleich mit dem Projektvorschlag «Stadtfeld» des Teams**



«Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann» auf verschiedenen Ebenen weniger zu überzeugen vermochten. Die Lösungsansätze des Vorschlags «Stadtfeld» überzeugen insbesondere hinsichtlich der stadträumlichen Einordnung, der volumetrischen Übergänge zu den angrenzenden Quartieren sowie der räumlichen Qualitäten im Umgang mit der vorgefundenen Topografie. Sie werden als präziser für den Ort und besser geeignet für den geplanten Prozess beurteilt.



30605_12A_250417_Schlussabgabe_A0_Plate

Abb. 11 Links: Situation; Team «Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann»

Abb. 12 Mitte links: Situation; Team «ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler und META»

Abb. 13 Mitte rechts: Situation; Team «Buol & Zünd Architekten mit Eberli»

Abb. 14 Rechts: Situation; Team «Rahbaran Hürzeler Architekten mit Habitat Landschaftsarchitektur»

Qualitäten Vorschlag «Stadtfeld»

Der Vorschlag «Stadtfeld» des Planungsteams «Stereo Architekten mit Céline Baumann» wird vom Beurteilungsgremium hinsichtlich seiner stadt- und freiräumlichen Qualitäten als besonders gut begrüsst:

- Der Projektvorschlag «Stadtfeld» besticht durch eine sorgfältig entwickelte städtebauliche Disposition, welche sich in eine qualitativ hochwertige und differenzierte Freiraumgestaltung einbettet und dabei alle programmatischen Anforderungen sowie die Umsetzbarkeit am besten zu erfüllen vermag.
- Der Vorschlag zeigt eine städtebauliche Disposition, welche sich durch die geschickte Gebäudesetzung (insbesondere auf der Parzelle der Kirchgemeinde), die topographisch intelligente und präzise Anordnung (z.B. «Schattengarten»), sowie einen behutsamen und weitsichtigen Umgang mit dem Gebäudebestand und eine sorgfältige und verträgliche Einbettung in die Umgebung auszeichnet.
- Intentionalität und Qualität der Landschafts- und Aussenraumplanung wurden seitens des Beurteilungsgremiums begrüsst. Als Ergebnis einer spezifischen, präzisen und örtlich verankerten stadträumlichen Setzung kann mit dem gezeigten Konzept Identität, Kontinuität und Lagequalität



geschaffen werden. Die Gesamtbetrachtung als zusammenhängende Einheit stärkt das Geviert an dieser zentralen Lage in Pratteln.

- Die Umsetzungsphase, welche sich im Falle des Areals der «Bahnhof-/St.Jakobstrasse» über einen langen Zeitraum erstrecken und etappiert erfolgen wird, ist vom Planungsteam als «lernende Planung» vorgesehen, - im Sinne eines vielschichtigen Prozesses über mehrere Etappen, welcher in seinem flexiblen Verlauf auch Spielräume zur Einbettung neuer Erkenntnisse bereithält.
- Das Planungsteam hat zudem anknüpfend an die Diskussion der Zwischenbesprechung mehrere Entwicklungsoptionen für verschiedenen Bausteine ihres Projektvorschlags ausgearbeitet und plausibilisiert damit die von ihnen behauptete Flexibilität für unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten bei variierenden Anforderungen:
 - Erhalt des bestehenden Saals der ERKPA – oder: Neubau Saal ERKPA;
 - Entwicklung des Vorhabens auf der ERKPA-Parzelle mit ausschliesslich Kleinwohnungen – oder: Entwicklung ERKPA-Parzelle mit einem (kleinen) Anteil an Familienwohnungen;
 - Neubau auf der Postparzelle mit 8 Vollgeschossen – oder: Neubau Post mit 10 Vollgeschossen;
 - Tiefgarage mit zusätzlichem 2. Untergeschoss im Bereich der Post (bei Notwendigkeit des max. Parkplatzbedarfs).
- Der Projektvorschlag wird wegen der räumlichen Übergänge zu den angrenzenden Quartieren mit entweder dem Erhalt des Saalbaus oder der als Rückfallebene gezeigten Variante des verträglich eingepassten Ersatzneubaus auch als besonders qualitativ und sorgfältig im Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS beurteilt. Da der Saalbau der Kirchengemeinde bereits heute prägend für den Ortsteil ist, wäre ein Erhalt, wie ihn das Planungsteam «Stereo Architektur mit Céline Baumann» vorschlägt in Bezug auf das ISOS grundsätzlich sehr positiv zu beurteilen. (Vgl. auch Anhang)



4.4 Entscheid des Beurteilungsgremiums

Empfehlung Weiterbearbeitung Gestützt auf die Beurteilungskriterien und entsprechend der oben aufgeführten Einschätzung, empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig den Projektvorschlag des folgenden Planungsteams zur Weiterbearbeitung:

- **Stereo Architektur, Zürich mit Céline Baumann, Basel: Projektvorschlag «Stadtfeld»**



30605_28A_250519_Modellfotos_bearbeitet_A1_T4

Abb. 15 Modellfoto «Stadtfeld»; Planungsteam Stereo Architektur mit Céline Baumann

Die umfassenden Würdigungen aller Projektvorschläge samt deren Dokumentation sind im Anhang A1 dargestellt.



5 EMPFEHLUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM

5.1 Ergebnissicherung

Verankerung Qualitäten in Folgeprozessen

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Vorschlag «Stadtfeld» von «Stereo Architekten mit Céline Baumann» eine qualitätsvolle und tragfähige Grundlage für die Zukunft des Areals «Bahnhofs-/St. Jakobstrasse» vorliegt.



30605_12A_250417_Schlussabgabe_originale

Abb. 16 Situationsplan «Stadtfeld»; Team Stereo Architekten mit Céline Baumann

Insbesondere bei den folgenden Punkten sieht das Gremium grosse Qualitäten, welche im Folgeprozess gewahrt und vertieft werden sollen:

- | | |
|----------------------------|--|
| räumlich integraler Ansatz | <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem räumlich-integralen Ansatz «Stadtfeld» gelingt es, dass sowohl die drei Parzellen mit spezifischer Identität zu einem Gesamtareal gefügt werden können als auch die seitens der Eigentümer gewünschte zeitliche Flexibilität hinsichtlich der Entwicklungsschritte gewährleistet ist. |
| Flexibilität | <ul style="list-style-type: none"> • Alle Gebäude können unabhängig und ohne Widerspruch zu den bestehenden Eigentumsverhältnissen realisiert werden. Komplexe Schnittstellen zu den Nachbarn sind im Konzept geschickt minimiert, insbesondere ist eine unabhängige Erschliessung und unabhängiger Betrieb der jeweiligen Tiefgaragenparkierung möglich. |



- angemessene, verträgliche
bauliche Dichte
- Mit der städtebaulichen Disposition, bestehend aus drei Gebäuden auf der Parzelle der Kirchengemeinde, einem Anbau und einer Aufstockung des KIGA-Gebäudes, sowie dem zweiteiligen Post-Neubau wird eine Nutzungsziffer über das Gesamtareal von 1.85 – 1.95 (je nach Variante) gezeigt, welche als tragfähig und verträglich erachtet wird.
- Einbettung
- Die Höhenstaffelung der Gebäude mit Akzenten entlang der Bahnhofstrasse (Post mit 8 bis 10 Vollgeschossen, KIGA mit Aufstockung um 2 Vollgeschosse plus «Attika» sowie das Gebäude mit den Alterswohnungen der Kirchengemeinde mit 6 Vollgeschossen inkl. Dachterrasse «Morgenterrasse») sowie die Gebäude mit reduzierter Höhe im rückwertigen Arealteil (Postgebäude und KITA-/Wohngebäude der Kirchengemeinde mit 4 Vollgeschossen sowie Saal Kirchengemeinde) wird als ausgewogen und gut eingebettet beurteilt.
- Typologien, Setzung
- Mit den gezeigten Gebäudetypologien und innerhalb der gewählten Setzung sind gute Nutz- und insbesondere Wohnqualitäten realisierbar.



30605_12A_250417_Schlussabgabe_originale

Abb. 17 Links: Freiraum «Stadtfeld»; alle Bilder: Team «Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann»
 Abb. 18 Mitte: Visualisierung ERKPA
 Abb. 19 Rechts: Bahnhofstrasse mit KIGA-Gebäude und Post-Gebäude

- Freiraum
- Die aus der Gebäudesetzung resultierende Gliederung des Freiraums mit den präzisen und identitätsstiftenden Orten «Piazzetta», «Schattengarten», «Passage» und «Gemeinschaftsgarten», welche jeweils ihren eigenen Charakter entfalten und von hoher Aufenthaltsqualität sind, ebenso wie die einladenden Ankunftssituationen und gelungenen Gebäudevonzonen mit Baumbestand und Veloparkierung entlang der St. Jakob- und der Bahnhofstrasse sind qualitativ und attraktiv.
- Topografie
- Der Umgang mit der Topografie ist präzise durchdacht.
- Durchlässigkeit
- Die vorgeschlagene räumliche Durchlässigkeit und Durchwegung des Areals, welche zusammen mit der Nutzungsvielfalt die Belebung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes ermöglicht, ist gelungen.

- Erdgeschosse • Die vielfältigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomien in den Erdgeschossen aller Gebäude sind attraktiv und tragen zur Belebung des Areals bei (sie sollen jedoch im weiteren Verlauf auf ihre Tragfähigkeit bzgl. Marktfähigkeit / Nachfrage überprüft werden).
- Bausteine des Stadtfeldes • Die KITA mit eigenem Aussenraum sowie der gut eingebettete Kirchgemeinde-Saal mit dem daran anknüpfenden Quartiercafé an der «Piazzetta» sind wichtige Bausteine im «Stadtfeld».
- Umgang mit Tiefgarage • Die Lage der gemeinschaftlichen Tiefgarageneinfahrt im Gebäude mit den Alterswohnungen auf dem Grundstück der Kirchgemeinde ist pragmatisch und effizient.
 - Mit der zweckmässigen Konzeption der Tiefgarage gelingt die Gewährleistung von nicht unterbauten, versickerungsfähigen Freiräumen (Unterbauungsziffer 66%), wird die Pflanzung grösserer Bäume ermöglicht und somit ein positiver stadtklimatischer Effekt resp. ein Beitrag zur Hitzeminderung erzielt.
- Stadtklima/Nachhaltigkeit • Setzung, Freiraumgestaltung, Materialisierung und Umgang mit dem Bestand berücksichtigen stadtklimatische Aspekte sowie solche der Ökologie und Nachhaltigkeit.
- Prozess • Der Ansatz der lernenden Planung über den langen Umsetzungszeitraum der Arealtransformation hinweg erscheint vielversprechend.

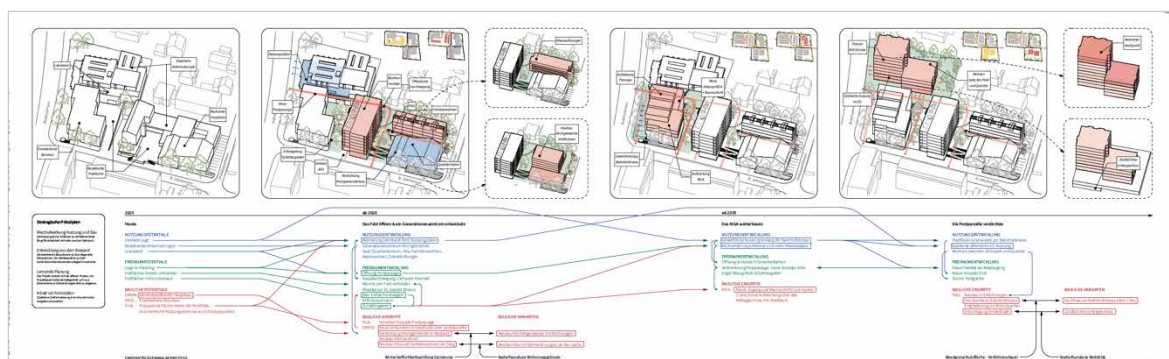


Abb. 20 Schemadarstellung «schrittweise Arealtransformation»; Team «Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann»

30605_12A_250417_Schlussabgabe_originale



5.2 Weiterbearbeitung

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung Das Beurteilungsgremium spricht folgende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des Projektvorschlags «Stadtfeld» aus:

- Kirchengemeinde ERKPA
- Der Wohnungsmix ist in der Weiterbearbeitung zu präzisieren. Aus sozialräumlicher Sicht wäre ein heterogener Mix mit einem Anteil an Familienwohnungen begrüssenswert. Erfahrungsgemäss kann sich diese Durchmischung, die ein Nebeneinander von Alt und Jung ermöglicht, auch positiv auf die Attraktivität / Marktfähigkeit von Alterswohnungen auswirken. Der Wohnungsmix sollte sich nicht primär am Alter der Zielgruppe, sondern an der «Art des Wohnens» orientieren.
 - Der Saalerhalt ist gegenüber einer Neubauvariante klar zu favorisieren. Der Umbau und die Umnutzung sind vertieft zu untersuchen und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu plausibilisieren.
 - Dem Gebäude mit den Alterswohnungen kommt aufgrund seiner Setzung eine Schlüsselrolle für das Gesamtareal zu. Durch das Gebäude werden die topografischen Herausforderungen gelöst und gleichzeitig unterschiedliche Freiräume geschaffen. Die Gebäudesetzung sowie die darin verortete Tiefgaragenzufahrt ist unbedingt beizubehalten.
- KIGA
- Die vorgesehene Belegung des Erdgeschosses mit zusätzlichen Gewerbe- / Dienstleistungseinheiten scheint möglich, ist jedoch von der tatsächlichen Nachfrage abhängig; das Flächenangebot ist ggf. entsprechend der effektiven Bedarfe nachzujustieren.
 - In Abhängigkeit dazu ist auch die Gestaltung der Gebäudevorzone entlang der Bahnhofstrasse zu präzisieren. Die zusammenhängende, gesamtheitliche Konzeption von Gebäudevorzone und Strassenraum wird positiv gewürdigt.
 - Die Regelgeschosse / Bürogrundrisse sind weiter zu bearbeiten / optimieren.
- Post
- Die Gebäudeerschliessung sowie die Schnittdisposition sind auf ihre Effizienz hin zu überprüfen. Ökonomischer wäre eine Lösung mit nur einem Erschliessungskern.
 - Die Wohnungsgrundrisse sind bzgl. ihrer Qualität noch weiterzuentwickeln und zu optimieren. Aus den genannten Gründen können auch die Grundflächen der beiden Gebäudekörper in ihrer Dimension angepasst werden. Die durch die Gebäudeform definierten Freiräume («Spielplatz / Gemein-



schaftsgarten» und «Passage») sollen aber in ihrer grundsätzlichen Qualität und Dimensionierung erhalten bleiben.

- Eine Erhöhung des Postgebäudes an der Bahnhofstrasse ist in Bezug auf seinen Mehrwert für die Gemeinde zu prüfen. Eine grössere Gebäudehöhe ist aus Sicht der Teams und des Beurteilungsgremium ein Mehrwert, der aber in Anbetracht der kommunalen Vorgaben keine zwingende Qualität für das Gelingen des Projekts ist.

- Generell
- Das architektonische Erscheinungsbild und die Fassadengestaltung der einzelnen Baufelder sind weiter zu schärfen.
 - Die Anforderungen zu Stadtklima, CO₂-Neutralität und Energiestandards sind zu konkretisieren. Die Disposition hat das Potenzial einer klimagerechten Stadtentwicklung. Die Einbettung von Elementen des Schwammstadtprinzips sind weiterzuverfolgen.
 - Gesamthaft gilt es die Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit der Anlage zu gewährleisten.

5.3 Weiteres Vorgehen

Masterplan/Richtprojekt Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Zusammenschluss der drei Eigentümerschaften, die Folgeaufträge zu erteilen für:

- die Weiterentwicklung und Überführung des Projektvorschlags «Stadtfeld» in einen Masterplan/Richtprojekt unter Umsetzung der oben aufgeführten Empfehlungen.

Der Masterplan/Richtprojekt, welcher über das Gesamtareal unter Einschluss der Parzellen⁴ aller Eigentümer/-innen ERKPA, KIGA und Post erstellt wird, bildet die konsolidierte Grundlage der Eigentümer/innen für die nächsten Schritte, die Basis zur Anpassung der Nutzungsplanung und sichert langfristig die übergeordneten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten. Als gemeinsames Werk der drei GrundeigentümerInnen stellt er, unabhängig vom Umsetzungszeitpunkt der jeweiligen Parzellen, die Grundlage für die abgestimmte Arealentwicklung dar.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die Erstellung des Masterplans/Richtprojekts durch das Planungsteam «Stereo Architektur mit Céline Baumann» in Zusammenarbeit mit einem Raumplanungsbüro.

⁴ Parzellen Kat. Nrn. 902/7706 (ERKPA); 1970 (KIGA); 6232 (Post Immobilien AG).



Projekt Kirchengemeinde Die Evang.-ref. Kirchengemeinde beabsichtigt gemeinsam mit einem Investor die zeitnahe Transformation ihrer Parzelle. Das Beurteilungsgremium empfiehlt:

- das Planungsteam «Stereo Architektur mit Céline Baumann» mit den Projektierungsleistungen bis und mit Erreichen der Baubewilligung sowie mit der Ausführungsplanung bis und mit Realisierung zu beauftragen.



6 FAZIT UND DANK

Fazit Die EigentümerInnen und das Beurteilungsgremium sowie die Gemeinde Pratteln sind sehr erfreut über die eingegangenen Projektstudien, die sich durch eine hohe Qualität auszeichnen. Die Aufgabenstellung mit den unterschiedlichen Anforderungen je Parzelle und den topografischen Herausforderungen sowie dem diversen Gebäudebestand war herausfordernd.

Alle Planungsteams wiesen mit ihren jeweiligen Vorschlägen eine sorgfältige Befassung mit der Aufgabenstellung nach. Durch die jeweils individuelle Interpretation wurde ein Spektrum an vielfältigen, attraktiven Lösungsansätze erzielt, welche sich allesamt mit dem Ort, dem heutigen Bestand und den Bedürfnissen der künftigen Nutzerschaft auseinandersetzen. Die Durchführung des Studienauftrags war deshalb ein grosser Erfolg.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, mit der empfohlenen Projektstudie eine hervorragende Basis für die weiteren Schritte zur Entwicklung eines besonderen Areals von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität gefunden zu haben.

Dank Die AuftraggeberInnen bedanken sich herzlich bei den Verfasserinnen und Verfassern der Projekte für die grosse Leistung und bei den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement.



7 GENEHMIGUNG

Der Schlussbericht wurde am 16. Juli 2025 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Fachexpertin und
Fachexperten

Yvonne Rudolf

Lorenzo Giuliani

Daniel Baur

Ben Pohl

Sachexpertinnen und
Sachexperten

Judith Kessler

Claudia Visa

Danny Bucco

Clemens Leonhardt





A ANHANG

A1 Projektbeiträge inkl. Würdigungen

- Team Stereo Architektur mit Studio Céline Baumann
- Team ARGE Weyell Zipse Architekten und Lisa Euler mit META Landschaftsarchitektur
- Team Buol & Zünd Architekten mit Eberli Landschaftsarchitekten
- Team Rahbaran Hürtzeler Architekten mit Habitat Landschaftsarchitektur

A2 Abwägungen ISOS / Ortsbildschutz



Team Stereo Architekten mit Studio Céline Baumann

Städtebau / Architektur	Stereo Architektur GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Studio Céline Baumann GmbH, Basel

Projektbeschreibung

- Städtebau** Das Konzept basiert auf einer fundierten Analyse der strategischen und städtebaulichen Möglichkeiten und integriert die prozesshafte schrittweise Entwicklung des heterogenen «Stadtfelds» mit nutzungsbasierten Bausteinen. Für jeden Baustein wird als Vision und Handlungsanweisung ein Optimum an Entwicklungsmöglichkeiten austariert. Ein lernender Planungsprozess sichert die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Entwicklungen. Die Abfolge aus Sockelbauten und zurückversetzten höheren Baukörpern entlang der Bahnhofstrasse findet in der akzentuierten Volumetrie von KIGA und Post eine Fortsetzung. Die Entwicklung der Kirchgemeinde erfolgt durch die Transformation des bestehenden Saales und zwei Neubauten. Es entsteht ein in sich vielfältiges und gemeinschaftliches Gefüge. Sorgfältig austarierte Proportionen und das identitätsstiftende Dach des Saals schaffen eine sehr gute Einbettung in den städtebaulichen Kontext und einen äusserst schonenden Übergang zu den nachbarschaftlichen Strukturen. Die als Rückfallebene angeregte Neubauvariante integriert sich gleichermassen, wird jedoch hinsichtlich Identität und des austarierten Zusammenspiel von Bestands- und Neubauten als wesentlich weniger stimmig beurteilt. Der zwischen KIGA und Kirchgemeinde situierte in die Tiefe entwickelte Baukörper mit integrierter Tiefgarageneinfahrt und der «Schattengarten» nutzt die bestehende Topografie auf geschickte Weise.
- Freiraum** Das Freiraumkonzept ist als tragende städtebauliche Struktur vorgesehen. Anstelle einer Zuordnung zu Strasse oder Hof sieht das Konzept eine eigenständige Freiraumstruktur vor, zu der sich die Gebäude orientieren. Darüber hinaus sind die unterirdischen Bereiche weitgehend konsequent unter den Gebäuden angeordnet, so dass sich der Freiraum in seiner ganzen Qualität uneingeschränkt entfalten kann. Die Eigenständigkeit des Freiraums, die einen robusten und vielseitigen Mehrwert darstellt, wird gewürdigt. Die präzise Gestaltung von Schwellenräumen zwischen öffentlichem und privatem Raum ist präzise, funktional und gleichwohl atmosphärisch gelöst. Der Freiraum verspricht eine schwellenlose und stimmige



Einbindung des Areals in den Dorfkörper mit entsprechenden Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten.

- Nutzung und Typologie** Das Haus des KIGA wird mit einer zwei- bis dreigeschossigen Aufstockung und einer westseitigen Raumschicht volumetrisch erneuert. Die seitliche Erweiterung steigert den Nutzwert und die Flexibilität der Büroflächen erheblich. Im Vis-à-vis zum Neubau der Kirchgemeinde entsteht ein sogenannter «Schattengarten», der urbane Nähe und Nachbarschaft schafft, die Belichtung der hofseitigen tieferliegenden Räume gewährleistet und im Sommer Schatten spendet. Der von der St. Jakobsstrasse zugängliche Garten wird durch den neuen Haupteingang und die Durchlässigkeit der Sockelgeschosse von der Bahnhofstrasse bis zum Garten belebt und adressiert. Im Bereich der Kirchgemeinde entstehen – durch die Umnutzung der bestehenden Halle (oder einer Rückfallebene mit Flachbau) und zwei längs und quer situierte Baukörper – gut nutzbare Frei- und Zwischenräume und ein durchmisches Wohnangebot. Der zur St. Jakobsstrasse zugewandte Hof führt in das Innere des Areals. Im zur Halle zugewandten Längsbau entsteht ein Wohnen für alle Generationen. Der Ost-West-ausgerichtete Baukörper beinhaltet einen gut austarierten Wohnungsmix. Der in der Höhe und Tiefe gestaffelte Baukörper der Post adressiert und verortet sich vielseitig. Zur Bahnhofstrasse und zum Jörinpark bildet er einen Kopf, die Staffelung verweist in die Tiefe des Hofraums. Die Proportionierung der Baukörper und die Nutzungsqualitäten der Wohnungstypologien überzeugen noch nicht und bedürfen einer Überarbeitung.
- Sozialraum** Das Konzept lässt die sehr gute Analyse des städtischen Kontextes erkennen. Es entwickelt eine fein abgestimmte Vernetzung städtischer Freiräume und schafft durchlässige, halböffentliche Freiräume im Zusammenspiel mit aktivierenden Erdgeschossnutzungen. Die hohe bauliche und nutzungsbezogene Dichte verspricht Lebendigkeit rund um KIGA, Post, Saal und Wohnen. Die beiden kleinen Stadtplätze leiten in das Areal hinein und bilden gute Übergänge von öffentlichen zu gemeinschaftlichen Freiräumen. Die angedachten Baukörper und Wohntypologien können flexibel auf unterschiedliche Nachfrage-Strukturen reagieren. Ob der markante Hochpunkt entlang der Bahnhofstrasse aus sozialräumlicher Perspektive tatsächlich eine Bereicherung darstellt, bleibt fraglich.



Gesamtwürdigung Die Strategie erweist sich als eine überzeugende Grundlage für die Entwicklung des Gevierts. Mit hoher Präzision wird eine angemessene Dichte und räumlich qualitätsvolle Schlüsselmo- mente mit geschickter Nutzungsanordnung zu den öffentlichen Räumen entwickelt. Das Konzept punktet zudem mit dem behut- samen und klugen Umgang mit dem Bestand, einer sehr guten nachbarschaftlichen Einbindung, klimatischer Aspekte und einer hohen Vielfalt und Flexibilität des Nutzungsangebots. Besonders gewürdigt wird der Teilrückbau und die Umnutzung des Kirch- gemeinde-Saals. Es entsteht eine hohe Identität und Wiederer- kennbarkeit des Areals.



Abb. 21 Modellfoto



Abb. 22 Visualisierung



Abb. 24 Dachaufsicht / Situationsplan



Abb. 23 Grundriss EG mit Freiraumgestaltung

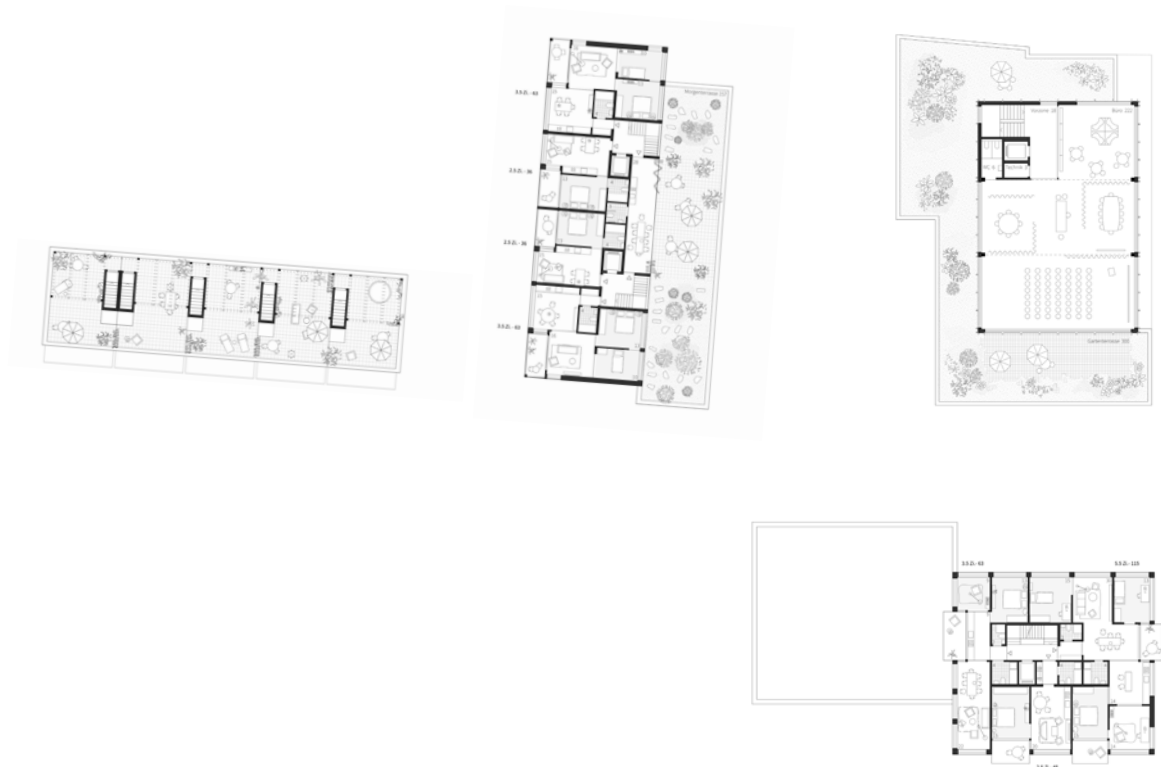


Abb. 25 Dachgeschosse

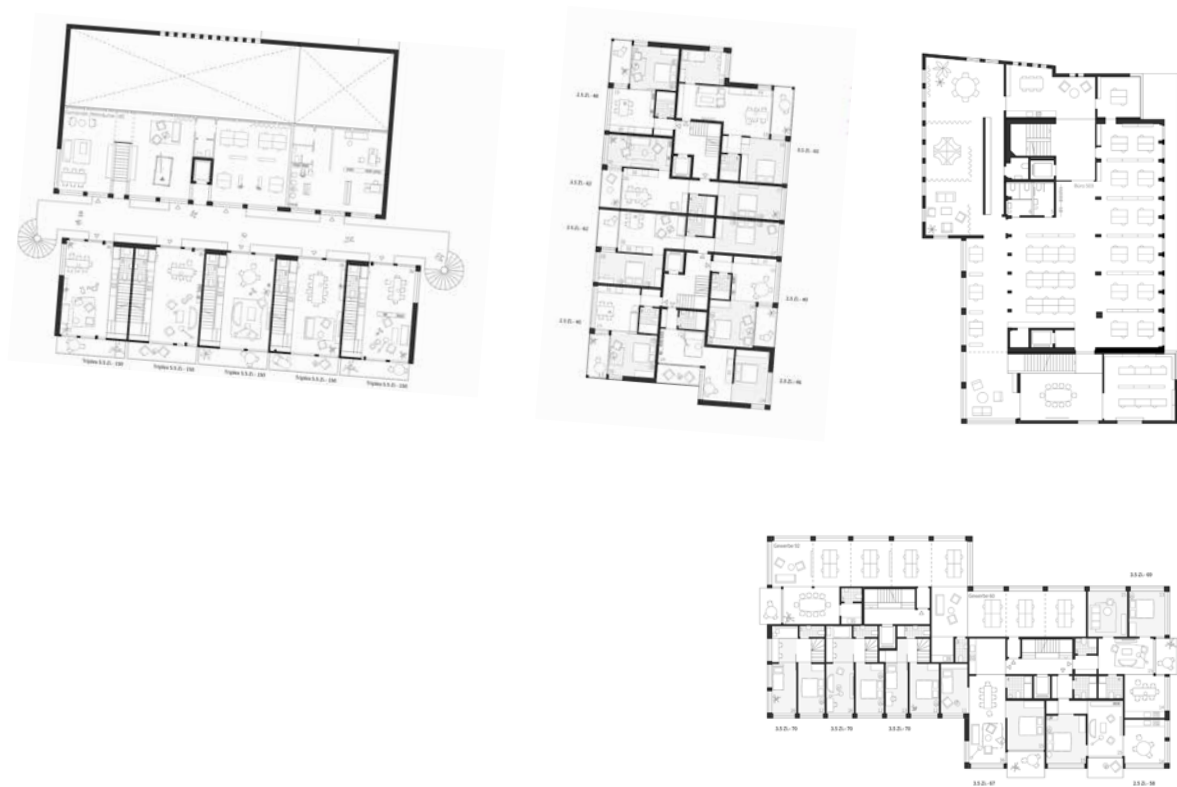


Abb. 26 Regelgeschosse

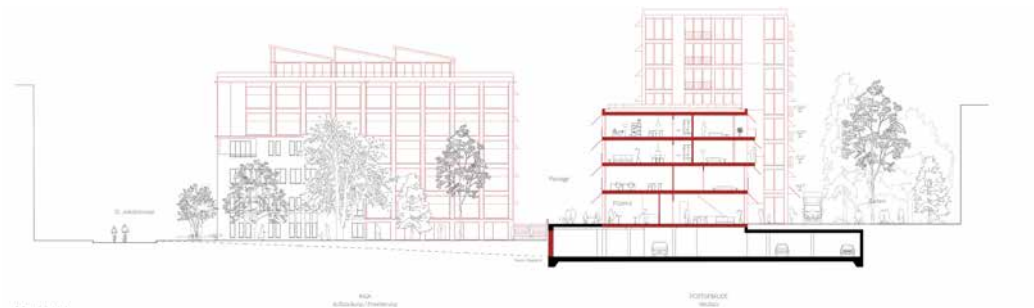


Abb. 27 Ansicht Nord-Süd und Nord-Süd Schnitt

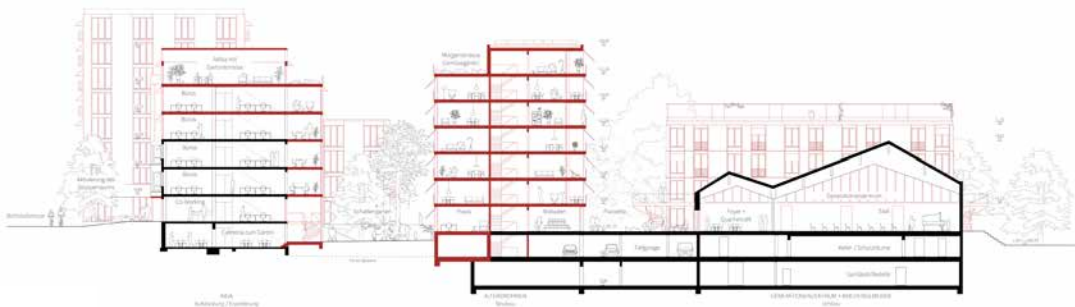


Abb. 28 Ansicht Ost-West und Ost-West Schnitt



Team ARGE Weyell und Zipse Architekten mit Lisa Euler und META Landschaftsarchitektur

Städtebau / Architektur	ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH und Lisa Euler, Basel
Landschaftsarchitektur	META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Projektbeschreibung

Städtebau Das Projekt Village Urbain schlägt fünf verschiedene Neubauten vor. Die zwei höheren Neubauten stärken mit dem aufgestockten Kiga-Gebäude die Strassenräume der Bahnhof- und der St. Jakobstrasse durch ähnliche Traufhöhen und Gebäudelängen, während zwei flachere Hofbauten auf die niedrigere Bebauung im Innern des Gevierts eingehen. Ein kleinerer Einzelbau an der Kreuzung Grabenmatt- und St. Jakobsstrasse enthält schliesslich den Saal und die kollektiven Nutzungen der Kirchgemeinde und bezieht sich auf die angrenzenden Bauten mit Schutzcharakter. Ihm wird ein kleiner Platz vorgelagert, welcher dem neuen Kirchgemeindesaal als Vorraum dient. Das Bestandsgebäude der KIGA wird erhalten und durch eine zweistöckige Aufstockung ergänzt. Diese stadträumlich einfache Konzeption schafft grundsätzlich eine angemessene Einordnung in den heterogenen Kontext und bildet eine flexible Ausgangslage, um auf die programmatischen Bedürfnisse der drei Eigentümer differenziert einzugehen und sinnvolle Freiräume im Innern des Gevierts zu erzeugen.

Freiräume Das Freiraumkonzept sieht fünf verschiedene Freiräume vor und ordnet den Baukörpern Höfe mit entsprechenden Nutzungsqualitäten zu. Im Westen wird ein öffentlicher Quartiersplatz vor dem Kirchgemeindesaal vorgeschlagen, während die Freiräume im Innern des Gevierts halbprivaten Charakter haben und sich an den Bedürfnissen der Gebäude orientieren.

Diese Freiraumanordnung ist grundsätzlich verständlich, die einzelnen Bereiche können die angestrebte Qualität aber nicht umfassend gewährleisten. Der Quartiersplatz erscheint verstellt, etwas klein und ohne Bezug zum Eingang des Gebäudes. Der Wohnhof auf der Parzelle der Kirchgemeinde wird bezüglich Aufenthalts- und Nutzungsqualität aufgrund der Unterkellerung und schwierigen Durchlüftung kritisch eingeschätzt. Nicht zuletzt schafft die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt einen rückwärtigen Raum des KIGA und trennt die Parzellen, was sich auf die städtebauliche Gesamtqualität nachteilig auswirkt.



- Typologie** Die Neubauten sind typologisch sehr verschieden und schaffen dadurch im Areal die erwünschte Wohnungsvielfalt. Die Aufstockung und die wenigen gezielten Eingriffe beim Gebäude KIGA sind einfach und schaffen eine gute Ergänzung des vorhandenen Raumangebots. Weiter sind die Zugänge der Wohnbauten, die vertikale Erschliessungen und die Anordnung kollektiver oder gewerblicher Räume zu den Strassenräumen hin sinnvoll ausgebildet. Typologisch nicht befriedigend ist hingegen der nur indirekte Raumbezug von Vorplatz zu Kirchgemeindesaal.
- Sozialraum** Das vorliegende städtebauliche Konzept unternimmt mit der Setzung entlang der Bahnhof- und St. Jakobstrasse einen Schritt hin zu urbaner Dichte und ergänzt dies durch einen offen gestalteten Quartierplatz an der Grabenmattstrasse, der einen öffentlichen Ort mit Verweilqualität bilden soll. Die Abfolge aus Quartierhof und Gemeindeplatz bildet eine lesbare Staffelung von privat über gemeinschaftlich hin zur Quartieröffentlichkeit. Die vorgeschlagenen Wohntypologien eröffnen Raum für eine vielfältige Bewohner:innen-Struktur. Der behutsame Umgang mit dem Erhalt und der Aufstockung des KIGA-Gebäudes nutzt vorhandene Qualitäten. Schließlich ermöglicht die vorgesehene Prozessualität, dass die einzelnen Baufelder unabhängig voneinander realisiert werden könnten.
- Leider gelingt es aber nicht, das Zusammenspiel von Nutzungen, Baukörpern, Erdgeschossaktivitäten und Freiräumen zu einer überzeugenden Gebrauchsqualität für Öffentlichkeit und Gemeinschaft zu organisieren. Die Zufahrt zur Tiefgarage zerschneidet das Areal und zwischen KIGA und Kirchgemeinde entstehen Restflächen, deren Potenzial sich kaum erschliessen lässt. Die Nutzungsqualitäten der einzelnen Freiräume sind beschränkt und das Potenzial für ein lebendiges, parzellenübergreifendes Quartier bleibt ungenutzt.
- Gesamtwürdigung** Der Projektvorschlag wurde auf einigen Ebenen sinnvoll weiterentwickelt. Das einfache, städtebauliche Konzept mit der Anordnung unterschiedlicher Typologien ermöglicht eine Vielfalt der Bewohner:innen-Struktur und bildet eine gute Ausgangslage für eine unabhängige Realisierung. Insgesamt können die Anordnung, die gestalterische Ausbildung und die Nutzungsqualität der Freiräume nicht überzeugen.



Abb. 29 Modellfoto



Abb. 30 Visualisierung



Abb. 31 Dachaufsicht / Situationsplan



Abb. 32 Grundriss EG mit Freiraumgestaltung



Abb. 33 Dachgeschoss



Abb. 34 Regelgeschoss

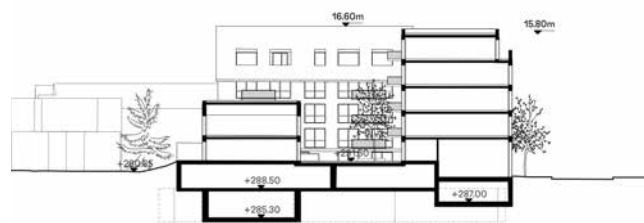


Abb. 35 Ansicht Nord-Süd und Nord-Süd Schnitt



Abb. 36 Ansicht Ost-West und Ost-West Schnitt



Team Buol & Zünd Architekten mit Eberli Landschaftsarchitektur

Städtebau / Architektur	Buol & Zünd Architekten GmbH, Basel
Landschaftsarchitektur	Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Projektbeschreibung

Städtebau	Die Entwicklungsstrategie basiert auf einer kritischen Auseinandersetzung mit den vorgefundenen, heterogenen Strukturen, denen es an stadträumlicher Präzision mangelt. Der Entwurf reagiert darauf mit einer konsequenten stadt- und freiräumlichen Klärung: Es wird eine deutliche Zuweisung zwischen dem öffentlichen Strassenraum und einem inneren, zusammenhängenden Frei- und Grünraum angestrebt. Für Post und KIGA wird eine Bebauung mit einer entschiedenen Verdichtung vorgeschlagen. Dabei wird das entlang der Bahnhofstrasse bereits vorhandene Muster mit gestuften zum Hofraum erhöhten Volumen in zielführender Weise adaptiert. Kritisch beurteilt wird hingegen die vorgeschlagene Schliessung des Areals zur St. Jakobsstrasse durch einen sechsgeschossigen, massigen Längsbau. Der Übergang zu den filigranen und schützenswerten Strukturen um die Grabenmattstrasse wirkt unvermittelt.
Freiraum	Die pragmatische städtebauliche Setzung, die sich zum Strassenraum positioniert, schafft die Möglichkeit, einen grosszügigen und zusammenhängenden Freiraum zur „Hofseite“ zu schaffen. Das Freiraumkonzept sieht einen vielfältig nutzbaren Aussenraum mit unterschiedlichen Nutzungen vor. Zur St. Jakobstrasse ist eine Baumreihe vorgesehen, zur Bahnhofstrasse die Fortführung der bestehenden Strassenraumgestaltung. Der hofseitige Freiraum stellt eine hohe Qualität dar. Er hat das Potenzial zur Nachbarschaftsbildung und wird sich durch seine Durchgrünung und die damit verbundene Kühlwirkung positiv auf die Wohn- und Nutzungsqualität auswirken. Bei der Unterbauung ist die Frage der nachhaltigen Freiraumqualität nicht geklärt. Kritisch wird auch die Anbindung an den öffentlichen Raum gesehen. Diese weist wenig interaktive Qualitäten auf und wirkt abgrenzend.
Nutzung und Typologie	Eine drei- bis viergeschossige Aufstockung auf dem Bestand des KIGA spielt das Erdgeschoss für öffentliche Nutzung frei. Mit der neuen Fassade erhält das heutige Konglomerat einen neuen zeitgemässen Auftritt zur Bahnhofstrasse. Im schlanken Fuss-



abdruck sind sowohl offene als auch klassische Bürokonzepte möglich. Die Verhältnismässigkeit einer drei-bis viergeschossigen Aufstockung wird hingegen bezweifelt.

Für die Post formiert ein T-förmiger Baukörper eine lange Fassade zur Bahnhofstrasse. Die Interaktion zwischen öffentlichen Erdgeschossnutzungen und dem angrenzenden Freiraum wird positiv gewürdigt. Die Obergeschosse werden vierspännig mit allseitig orientierten Wohnungen bespielt.

Im Haus der Kirchgemeinde öffnen sich zwei Innenhöfe mit umlaufenden Lauben gegenüber dem inneren Freiraum. Die volumetrische Integration der Höfe generiert einen übertiefen massigen Baukörper, der wenig Vermittlung zur Umgebung findet. Problematisch ist sowohl die durchgehende Exponiertheit der privaten Räume als auch die Abschottung der Fassaden gegenüber dem Strassenraum. Positiv gewürdigt wird die Integration der Tiefgaragenabfahrt, welche den Durchgang zum Hof freispielt.

Sozialraum Die klare urbane Setzung der Adressen entlang der Bahnhof- und St. Jakobstrasse öffnet die Chance zu einem grosszügigen, zusammenhängenden Hof als Freiraum.

Die Innenwelt dieses Hof-Areals und das Zusammenspiel von Erdgeschossnutzungen mit den Freiräumen – besonders bei KIGA und Post – werden positiv gewürdigt und schaffen vielfältige Übergänge von privat über gemeinschaftlich bis öffentlich.

Die Zugänglichkeit der hofseitigen Qualitäten aus dem umliegenden Quartier bleibt jedoch für die Öffentlichkeit begrenzt. Entlang der Strassenseiten fehlt ein überzeugendes Zusammenspiel zwischen Erdgeschossnutzungen und Freiraumqualitäten. Typologische Besonderheiten – etwa die Laubenbrücken am Kirchgemeindegebäude – lassen sich nicht nachvollziehbar aus den Nutzungsqualitäten der Wohnungen herleiten.

Gesamtwürdigung Die klare urbane Setzung eröffnet die Chance zu einem grosszügigen, zusammenhängenden Freiraum, dessen innere Qualitäten sich jedoch erst nach der Realisierung aller Eingriffe entfalten. Problematisch erscheint insbesondere die rigide und massige Setzung des Baukörpers der Kirchgemeinde, die städtebaulich zu einer starken Schliessung und wenig vermittelten Übergängen führt. Auch wird bezüglich Wohnungstypologien die teilweise fehlende Diversität und Flexibilität bemängelt.



Abb. 37 Modellfoto



Abb. 38 Visualisierung



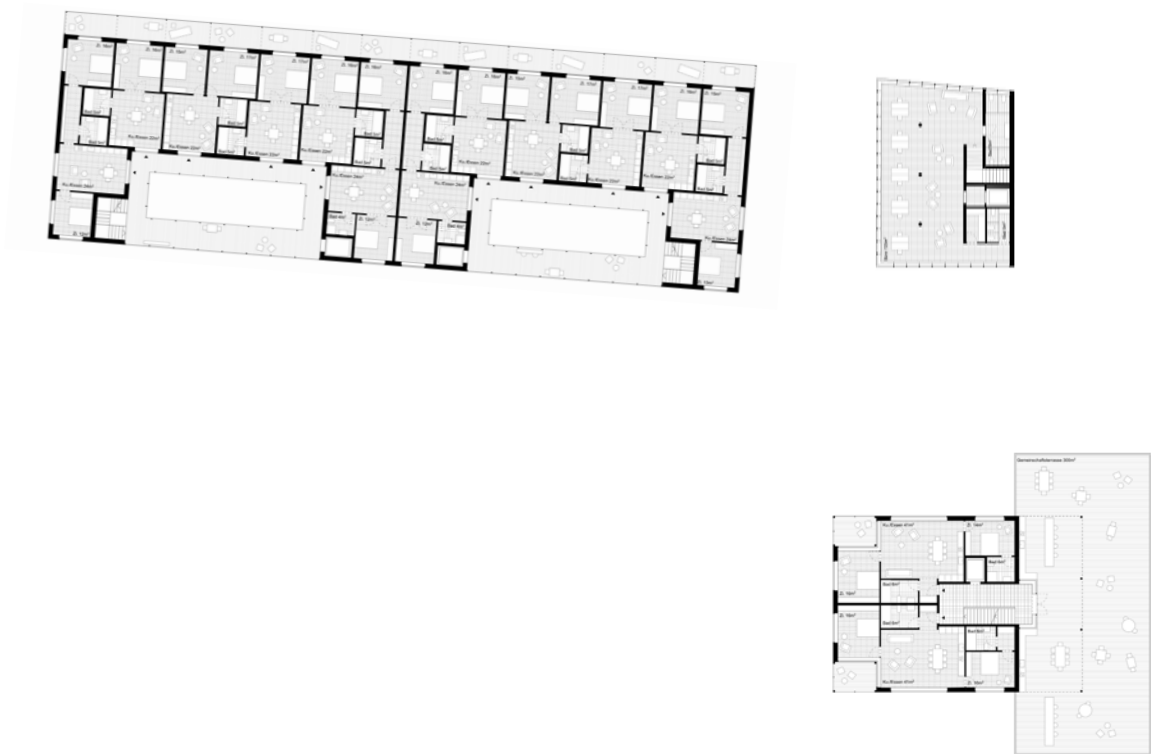


Abb. 41 Dachgeschoss

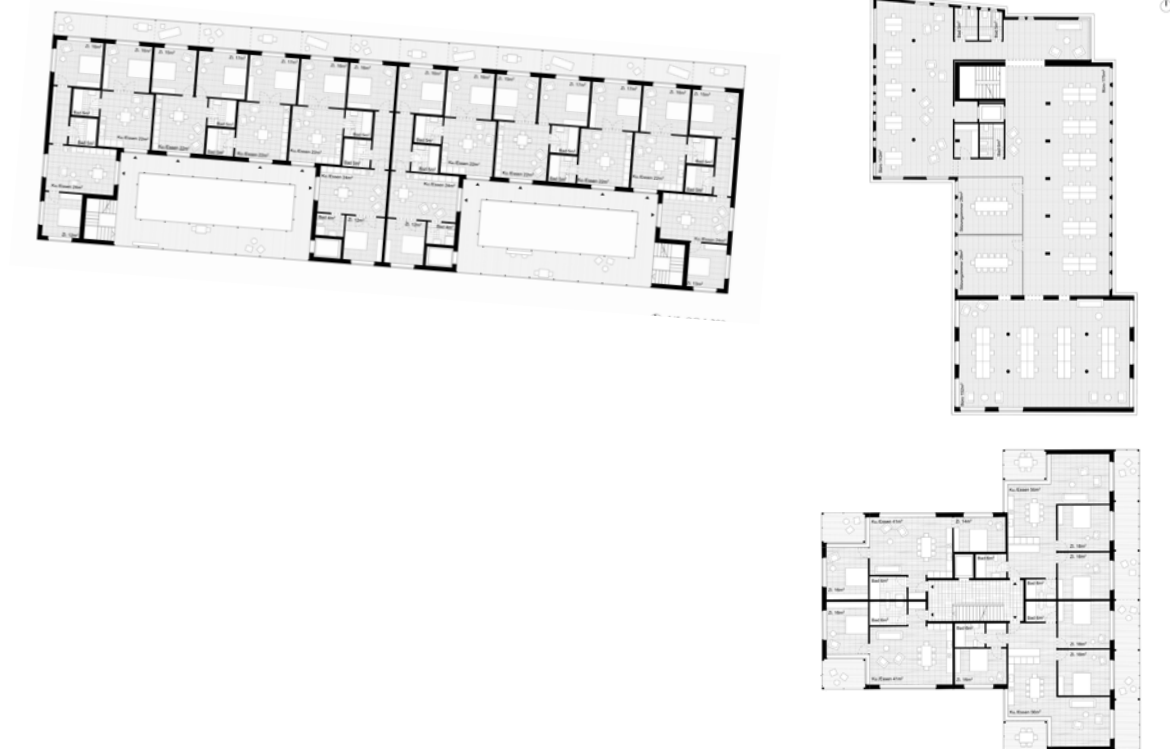


Abb. 42 Regelgeschoss

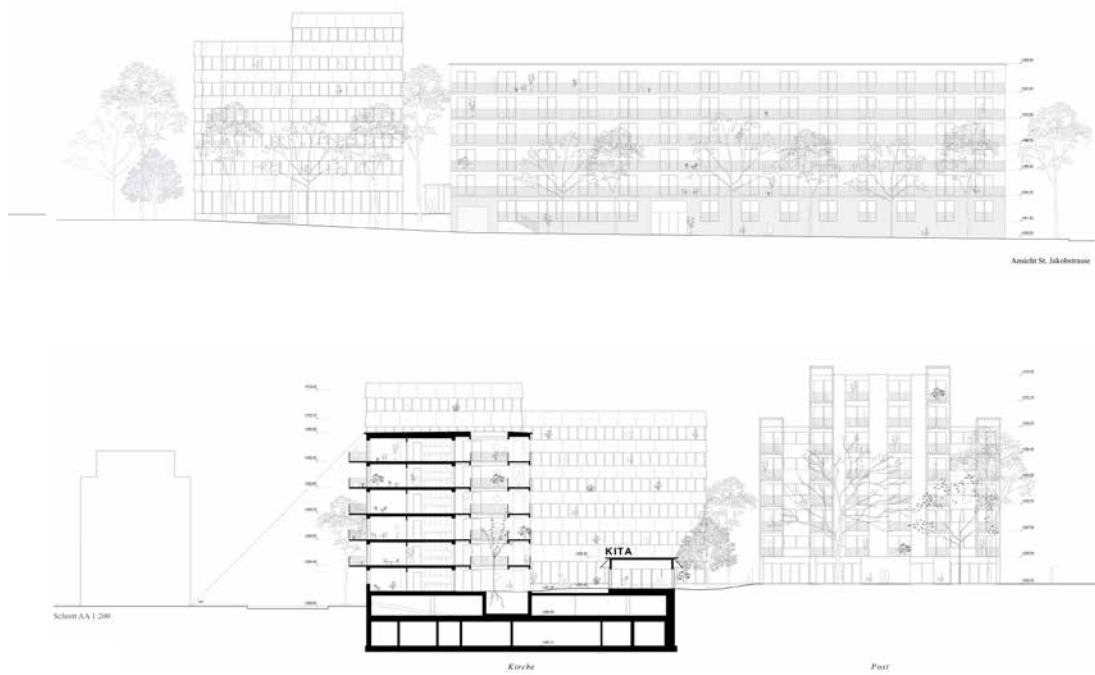


Abb. 43 Ansicht St. Jakobstrasse und Nord-Süd Schnitt

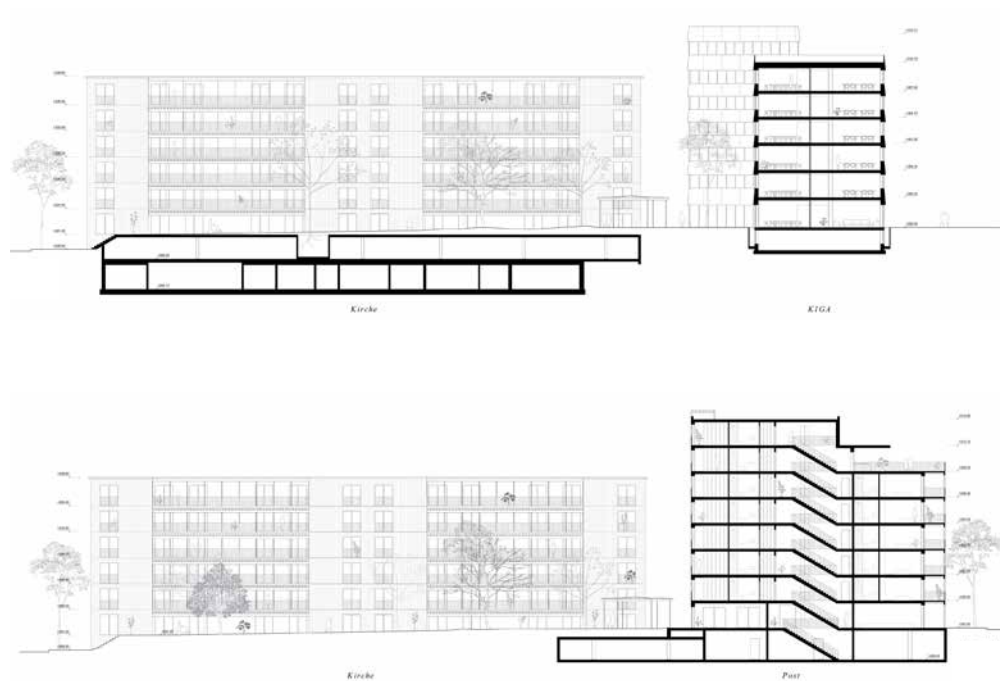


Abb. 44 Ost-West Schnitt (KIGA) und Ost-West Schnitt (Post)



Team Rahbaran Hürzeler Architekten mit Habitat Landschaftsarchitektur

Städtebau / Architektur	Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH, Basel
Landschaftsarchitektur	Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich

Projektbeschreibung

- Städtebau** Das Projekt Kontext und Setzung schlägt eine annähernd gleichmässige Verteilung der Baumasse auf dem Areal vor. Auf den Parzellen der Kirchgemeinde und der Post werden zwei mehrgliedrige Neubauten angeordnet, welche mit dem Bestandsgebäude der KIGA kleine Platzräume zur Bahnhof- und zur St.Jakobsstrasse hin erzeugen. Der städtische Platz an der Bahnhofstrasse setzt sich in Bezug zum Jörinpark und wird durch eine Cafeteria im Erdgeschoss der KIGA belebt. Der leicht erhöhte Platz an der St.Jakobsstrasse seinerseits dient als Vorplatz für den neuen Kirchgemeindesaal und die im Erdgeschoss angeordneten, kollektiven Räume der Kirchgemeinde. Beide Plätze dienen auch als Zugang für die rückwärtigen Eingänge der Wohngebäude, während der Zugang zum KIGA-Gebäude in der bestehenden Ecklage der Bahnhof- und St.Jakobsstrasse bleibt. Auch wenn die vorgeschlagenen Platzräume grundsätzlich begrüsst werden, wird der Vorplatz des Kirchgemeindesaals kritisch diskutiert. Durch die leichte Erhöhung des Platzes entsteht zwar eine halböffentliche Situation zum Strassenraum hin. Deren Aufenthaltsqualität wird aber durch die Beschattung der angrenzenden Neubauten und die direkt angrenzende Rampe zur Einstellhalle gemindert, sodass eine gute Belebung in Frage gestellt wird. Das städtebauliche Konzept wird auch kritisch aufgrund des viergeschossigen Westflügels des Neubaus der Kirchgemeinde bewertet. Dieser Gebäudeflügel nimmt keine Rücksicht auf den Massstab der angrenzenden Bebauung an der Grabenstrasse, welche nach ISOS einen Schutzcharakter aufweist und erzeugt so stadträumlich kritische Raumverhältnisse.
- Freiräume** Das Freiraumkonzept reagiert situativ auf den jeweiligen Kontext. Die beiden Plätze zur Bahnhofstrasse und zur St. Jakobsstrasse schaffen eine gute Adressierung und bieten öffentlichkeitswirksame Nutzungen an. Sie sind über den Hofraum miteinander verbunden und ermöglichen grundsätzlich eine öffentliche Durchwegung. Während die Absicht der Einbindung in den Kontext gewürdigt wird, wird die Ausformulierung der Freiräume kritisch bewertet. Indem ihre Anordnung stark gebäudegeprägt



wirkt, entsteht eine Fragmentierung der Freiräume, die dem Gesamtareal nicht ganz gerecht wird.

- Typologie** Die Gebäude der Kirchgemeinde und der Post sind typologisch verschieden ausgebildet, was gesamthaft eine Differenzierung des Wohnungsangebots ermöglicht. Für den Neubau der Kirchgemeinde werden offene Laubengänge vorgeschlagen, welche zu den Alterswohnungen in den Obergeschossen führen. Die T-förmige Laube im Erdgeschoss wird aber kritisch beurteilt, da sie gefangen ist und sich als Begegnungsort wenig eignet. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen in den Obergeschossen sind mit Durchwohnen angemessen organisiert, während die hofseitigen Balkonräume eher knapp bemessen sind. Die Aufstockung des KIGA-Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ist einfach und grundsätzlich verständlich. Eine bessere Ausnutzung wäre hier aber stadträumlich gut verträglich und auch wünschenswert gewesen. Der Neubau der Post seinerseits besteht aus dem turmartigen Kopfbau mit zwei Geschosswohnungen und dem in den Hof ragenden, viergeschossigen Flügel mit Maisonettewohnungen in den unteren Geschossen und Geschosswohnungen in den Obergeschossen. Auch hier wäre eine höhere Ausnutzung im Kopfbau stadträumlich denkbar gewesen.
- Sozialraum** Das städtebauliche Konzept soll die städtischen Freiräume vernetzen und eine gute Durchlässigkeit des Areals als halböffentlichen Raum mit aktivierenden Erdgeschoss-Nutzungen schaffen. Insgesamt bildet der Entwurf das geforderte Programm in vielfältigen Raumangeboten ab und würdigt auch den Bestand. Trotz dieser Ansätze bleibt aber das Zusammenspiel von Freiräumen und Erdgeschoss-Nutzungen in Teilen unentschieden, während die einzelnen Baufelder Post, KIGA und Kirchgemeinde weitgehend selbstbezogen erscheinen. Gerade die typologische Komplexität bei der Kirchgemeinde führt zu unterschiedlichen Lagequalitäten und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Die situativen Potenziale entlang der privat-gemeinschaftlich-öffentlichen Staffelung werden nicht konsequent räumlich verankert.
- Gesamtwürdigung** Der Projektvorschlag wurde auf mehreren Ebenen sorgfältig erarbeitet. Der städtische Platz an der Bahnhofstrasse und die typologischen Ansätze der Gebäude werden gewürdigt. Nicht überzeugen können hingegen die Vernetzung der verschiedenen Freiräume, der Vorplatz an der St.Jakobsstrasse und der Westflügel der Kirchgemeinde. Dieser schafft einen stadträumlich kritischen Bezug zur Grabenmattstrasse und würde ein Risiko für deren Bewilligung bedeuten.

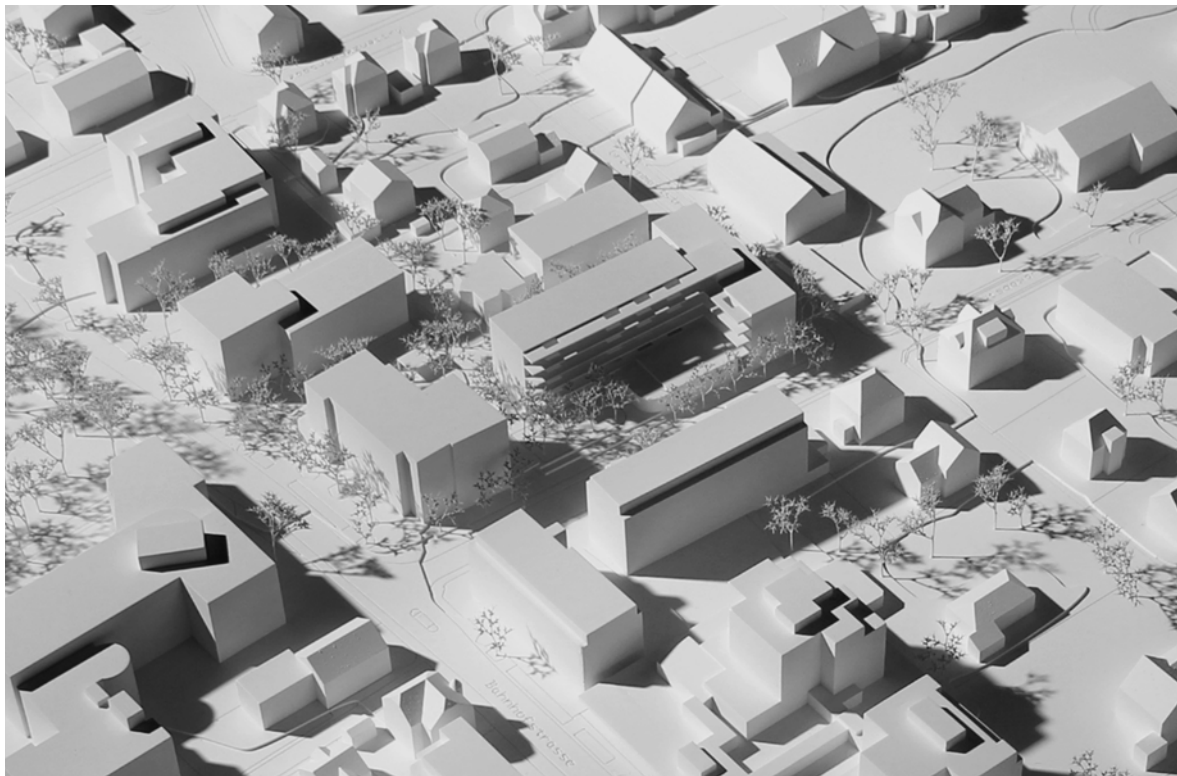


Abb. 45 Modellfoto



Abb. 46 Visualisierung



Abb. 48 Dachaufsicht / Situationsplan



Abb. 47 Grundriss EG mit Freiraumgestaltung

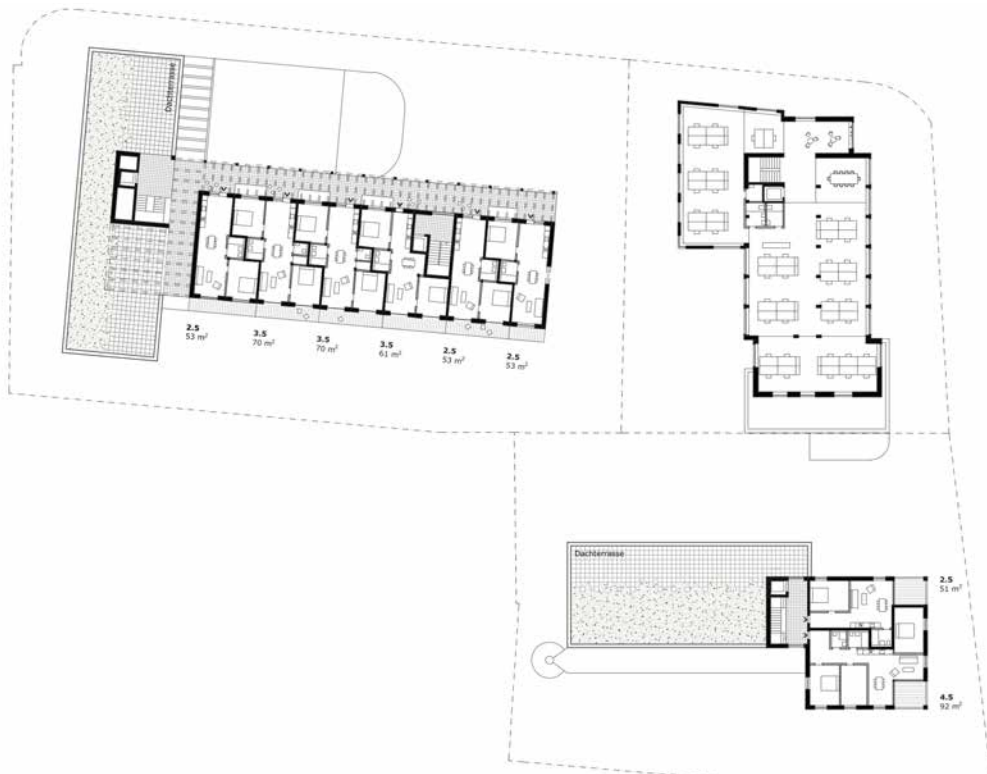


Abb. 49 Dachgeschoss

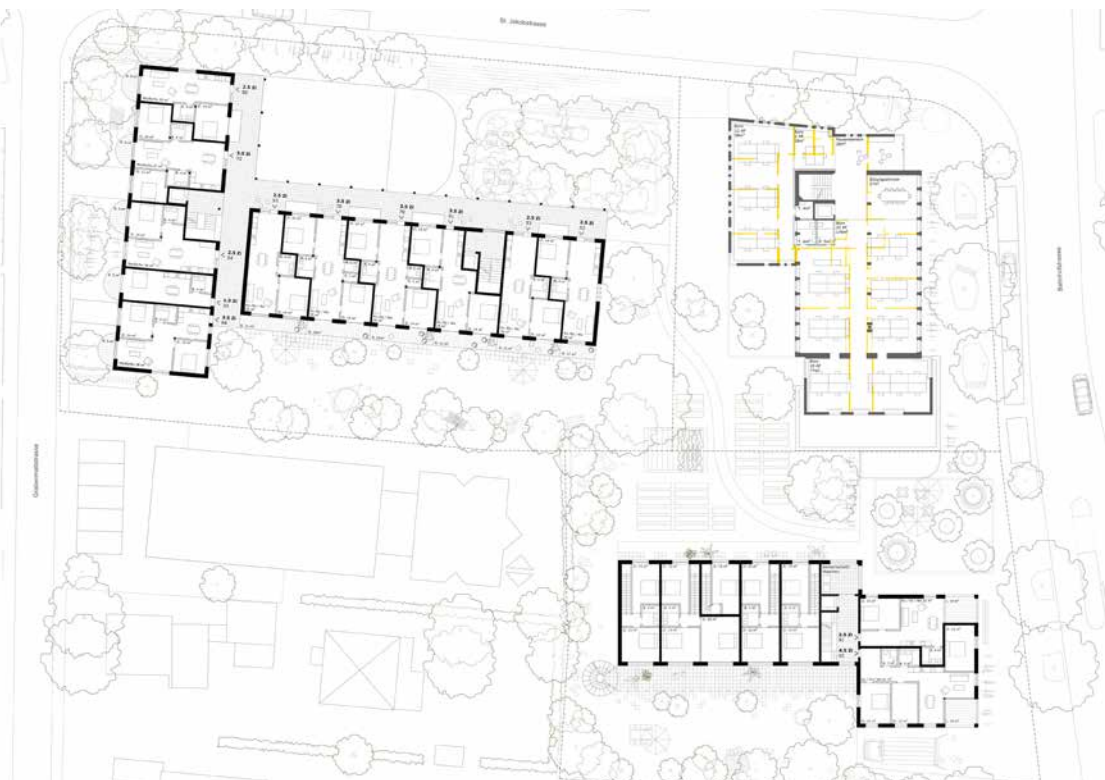


Abb. 50 Regelgeschoss



Abb. 51 Ansicht Nord-Süd und Nord-Süd Schnitt

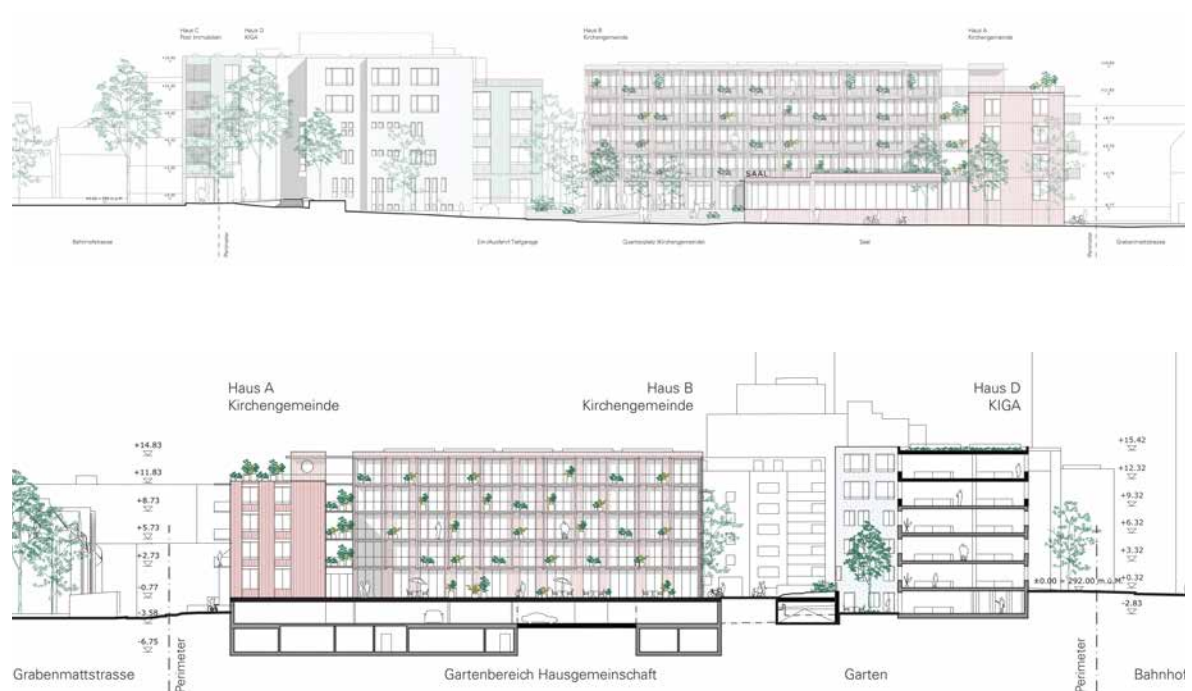


Abb. 52 Ansicht Ost-West und Ost-West Schnitt



A2 Abwägungen ISOS / Ortsbildschutz

A 2.1 Ausgangslage und Einstufung

Perimeter

Gebiet 3 Die Gemeinde Pratteln ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Der Perimeter des Areals Bahnhof- / St. Jakobstrasse ist im Gebiet Nr. 3, welches als «ausgedehntes Geschäfts-, Wohn- und Gewerbequartier» beschrieben wird. Das Gebiet 3 ist gemäss ISOS der Aufnahmekategorie C zugeordnet:

Aufnahmekategorie C: *Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter, d.h. alte und ursprünglicher Charakter* *neue Bauten sind gemischt und beinhalten Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.*

Dem Gebiet wird keine *räumliche Qualität*, jedoch eine «gewisse» *architektonischen/historischen Qualität* von besonderer Bedeutung zuerkannt.

Erhaltungsziel C: Daraus folgend ist für das Gebiet 3 das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) festgelegt, für welches gilt:

Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

Um dem Erhaltungsziel C Rechnung zu tragen, sind gemäss ISOS «besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten» in Betracht zu ziehen.

Hinweis 3.0.8: Des Weiteren wird das Gebäude der Kirchengemeinde im ISOS mit Hinweis Nr. 3.0.8 als «*Kindergarten und Primarschule, eternitgedeckter Komplex mit asymmetrischen Dächern*» wertneutral erwähnt; ein Erhaltungsziel ist für das Gebäude nicht festgelegt.

Nachbarschaft / Umgebung

Jörinpark: Erhaltungsziel a Der östlich des Perimeters gelegene Jörinpark ist im ISOS als Umgebungszone I: «*prächtiger Park um ehem. Landsitz, öffentliche Bauten und Schulareal mit Rasenflächen und Baumreihen, E. 19./A. 20. Jh.*» bezeichnet. Demgemäss ist er von besonderer Bedeutung und wurde der Aufnahmekategorie a (*unerlässlicher Teil des Ortsbilds*) sowie dem Erhaltungsziel a (*Erhalt der Beschaffenheit*) zugeordnet.



Gebiete 3.1 und 3.2: Nordwestlich grenzt der Perimeter Bahnhof- / St. Jakobstrasse an das ISOS Gebiet 3.1 und südwestlich liegt das Gebiet 3.2, welche beide die Aufnahmekategorie A (*ursprüngliche Substanz*) sowie das Erhaltungsziel A (*Erhalt der Substanz*) haben. Beide Gebiete zeichnen sich durch kleinteiligere, zweigeschossige Wohnbauten aus.

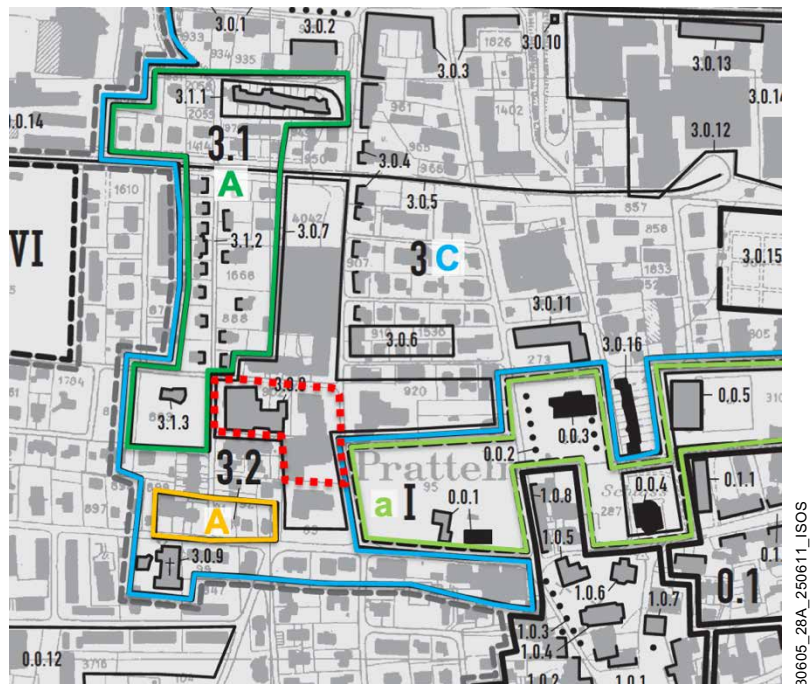


Abb. 53 Ausschnitt ISOS-Karte mit Perimeter (rot) im Gebiet 3 (blau)

A 2.2 Einordnung der Projektvorschläge

Schutzziele ISOS als Beurteilungskriterium

Die «Einbettung in den städtebaulichen Kontext» und die Berücksichtigung des bestehenden ortsbaulichen Umfelds war ein massgebendes Kriterium bei der Beurteilung der Projektbeiträge und wurde seitens des Gremiums sorgfältig betrachtet und beurteilt. In Anbetracht der angrenzenden, ortsbaulich sensibleren Wohngebiete ist bei der Entwicklung des Areals Bahnhof- / St. Jakobstrasse insbesondere der städtebaulichen Einbettung resp. dem Übergang der Bebauung zu den Gebäuden der Nachbarschaft Beachtung zu schenken.

Des Weiteren gilt es im Sinne des Erhaltungsziels C den Umgang mit den Bestandsbauten (Gleichgewicht zwischen Alt und Neu) sorgfältig abzuwägen.

Einordnung Projektvorschläge

Das Beurteilungsgremium hat unter diesem Gesichtspunkt die Projekte beurteilt und kommt zu folgenden Schlüssen:



Umgang mit Bestand

Gleichgewicht
Neu- und Altbauten

- Alle vier Projektbeiträge beinhalten ein Zusammenspiel von Neu- und Bestandsbauten; es gibt keinen sog. «tabula rasa» Lösungsvorschlag ohne jeglichen Erhalt von Bestandesbauten, alle Projektvorschläge sehen einen Erhalt und Weiterentwicklung des KIGA-Gebäudes vor. Obschon das Credo des Gleichgewichts von Neu und Alt auf das ISOS-Gesamtgebiet (Gebiet 3 als Ganzes) zu beziehen ist und nicht auf eine Einzelbetrachtung von Parzellen abzielt, wird diesem mit jedem der vorliegenden Ergebnisse selbst innerhalb des Perimeters Rechnung getragen, wodurch das Areal auch für sich betrachtet einen Beitrag zum Erhalt des Gleichgewichts im ISOS-Gebiet 3 leistet.

Saal-Erhalt Kirchengemeinde

- Der Lösungsvorschlag von Team «Stereo Architektur mit Céline Baumann» schlägt zudem den Erhalt eines Teils des bestehenden Kirchengemeindesaals vor. Dieser soll anhand eines neu eingebauten Geschosses den künftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden, ohne dass die äussere Gebäudeform dabei verändert wird. In Bezug auf das Ortsbild ist dies positiv zu beurteilen; der Erhalt wäre ein weiterer Beitrag an das Gleichgewicht von Alt und Neu.

Städtebauliche Einbettung in Umgebung

Geviert mit zwei Seiten

- Das Areal Bahnhof- / St. Jakobstrasse wird seitens des Beurteilungsgremiums als «Geviert mit zwei Seiten» verstanden. Während entlang der Bahnhofstrasse ein urbaneres Ortsbild mit höheren Bauten städtebaulich verträglich und sinnvoll scheint, gilt es entlang der Grabenmattstrasse und im rückwertigen Arealbereich eine angemessene Reaktion auf die kleinteiligere Nachbarschaft zu gestalten.

Buol & Zünd Architekten

- Der Projektvorschlag von Buol und Zünd Architekten sieht für die Kirchengemeinde ein sechsgeschossiges Riegel-Gebäude mit Flachdach vor, welches an der Stirnseite mit grosser Höhe an die Grabenmattstrasse und damit an die sensible Nachbarschaft angrenzt. Dabei tritt entlang der Strassenseiten auch das Untergeschoss in Erscheinung, weshalb das Gebäude als siebengeschossig wahrgenommen wird. Auf eine besondere Ausgestaltung des obersten Geschosses als Dachgeschoss oder Attika wird verzichtet. Es entsteht ein grosser Massstabssprung zu den zweigeschossigen Wohngebäuden der Nachbarschaft; ein harmonischer Übergang zur ortsbaulichen Umgebung wird an dieser Stelle vermisst.

Rahbaran Hürzeler Architekten

- Beim Projektvorschlag von Rahbaran Hürzeler Architekten begleitet ein viergeschossiges (resp. mit dem



wahrnehmbaren Untergeschoss fünfgeschossiges) Wohngebäude die Grabenmattstrasse; im Arealinneren verbindet sich dieses über Laubengänge mit einer fünfgeschossigen Längsbauweise. Auch diese städtebauliche Disposition stellt aufgrund von Typologie und Gebäudehöhe einen starken Kontrast zur umliegenden Wohnsiedlung mit Giebeldächern dar und wird seitens des Beurteilungsgremiums als zu wenig gut eingebettet beurteilt.

Weyell Zipse Architekten mit
Lisa Euler

- Der Projektvorschlag der ARGE Weyell Zipse Architekten mit Lisa Euler versucht geschickt auf das bauliche Umfeld zu reagieren. An der westlichen Ecke zur Kreuzung Grabenmattstrasse / St. Jakobstrasse wird das bestehende Untergeschoss rückgebaut und dadurch eine neue Ebene auf Niveau der Strassen geschaffen, auf welchem ein viergeschossiger Neubau mit Giebeldach angeordnet wird. Dahinter liegen im Arealinneren auf dem Niveau des heutigen Untergeschosses zweigeschossige Reihenhäuser mit Schrägdächern. Durch die Abstufung der Geschossigkeit sowie eine ablesbare Verwandtschaft in der Dachgestaltung wird ein Übergang zur ortsbaulichen Nachbarschaft erkennbar.

Stereo Architektur

- Mit dem Erhalt eines Teils des Saalgebäudes behält die städtebauliche Disposition von Stereo Architektur bewusst ein bekanntes, charakteristisches Gebäude bei. Wobei auch die vom Team zusätzlich vorgeschlagene Variante des Ersatzneubaus in Höhe und Volumen angemessen auf die sensible Schnittstelle reagiert. Des Weiteren werden die höheren Neubauten so gesetzt, dass die (kürzeren) Stirnseiten zu den jeweils sensibleren Nachbarschaften in Erscheinung treten und durch die Ausgestaltung eines Dachgeschosses resp. Attikas einen sanfteren Übergang schaffen.

Gesamtfazit ISOS

Gesamtfazit ISOS

Die Projektvorschläge werden vom Beurteilungsgremium als mit dem ISOS Erhaltungsziel C vereinbar eingestuft. In der Gesamtbetrachtung mit Berücksichtigung der Einbettung in die Umgebung / des Übergangs zur Nachbarschaft werden die Projektvorschläge der ARGE Weyell Zipse Architekten mit Lisa Euler sowie von Stereo Architektur als die ortsbaulich verträglicheren Projektvorschläge bewertet.

Der Projektvorschlag von Stereo Architektur wird aufgrund der Schnittstellenausbildung mit entweder dem Erhalt des Saalbaus oder der als Rückfallebene gezeigten Variante des verträglich eingepassten Ersatzneubaus als besonders qualitativ und sorgfältig im Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS



beurteilt. Da der Saalbau der Kirchengemeinde bereits heute prägend für den Ortsteil ist, wäre ein Erhalt, wie ihn das Planungsteam «Stereo Architektur mit Céline Baumann» vorschlägt in Bezug auf das ISOS grundsätzlich sehr positiv zu beurteilen.

Stereo Architektur (Var. Saal-Erhalt)



Stereo Architektur (Var. Saal-Neubau)



ARGE Weyell Zipse mit Lisa Euler



Buol & Zünd Architekten



Rahbaran Hürzeler Architekten



Abb. 54 Übersicht Modellfotos Projektvorschläge

30605_28A_250519_Modellfotos_bearbeitet_A4