Im Vorschlag zieht sich von Osten nach Westen ein Grünraum quer durch das Areal, bis zum Ersatzneubau am ungefähren Standort des «Prattler Hilton».

Studienauftrag Hiag-Areal, Pratteln

Wandel und Kontinuität

Das rund 31 500 Quadratmeter grosse Industrieareal der ehemaligen Rohner AG in Pratteln soll in einen durchmischten Quartierteil transformiert werden. Die Arealentwicklerin Hiag bereitet nach einem Studienauftragsverfahren einen Quartierplan vor. Die industrielle Vergangenheit bleibt spürbar.

Von Manuel Pestalozzi

Die Chemische Fabrik Rohner AG war lange eines der Wahrzeichen von Basels Industrievorort Pratteln. Intercitypassagieren dürften die grossen Zweckbauten westlich des Bahnhofs geläufig sein – insbesondere das «Prattler Hilton», der zehngeschossige, sorgfältig durchdetaillierte Industriebau aus den frühen 1970er-Jahren mit seinen umlaufenden Fluchtbalkonen. Ein Teil der Gebäude wurde bereits abgerissen, da der gesamte Bestand aufgrund der Schadstoffkontamination rückgebaut werden muss.

Die Geschichte des Unternehmens ist eng mit jener des Orts verbunden. Von Josef Rohner 1906 am aktuellen Standort in Pratteln gegründet, blieb es während drei Generationen in der Familie. Der Baubestand auf dem Areal wurde laufend aktualisiert. Nach der Veräusserung an neue Eigentümer im Jahr 1988 fanden wiederholt Besitzerwechsel statt. Eine Explosion 2016, Berichte von Liquiditätsengpässen und eine mutmassliche Grundwasserverschmutzung sorgten wiederholt für Negativschlagzeilen. 2019 musste die Rohner AG ihren Betrieb einstellen. Zu diesem Zeitpunkt war das Unternehmen nur noch Mieterin, bereits ein Jahr zuvor hatte die Arealentwicklerin Hiag das Grundstück gekauft, mit dem Gedanken, eine langsame Transformation einzuleiten. Aufgrund der Ereignisse geht diese nun schneller voran.

Ein neuer Quartierschwerpunkt

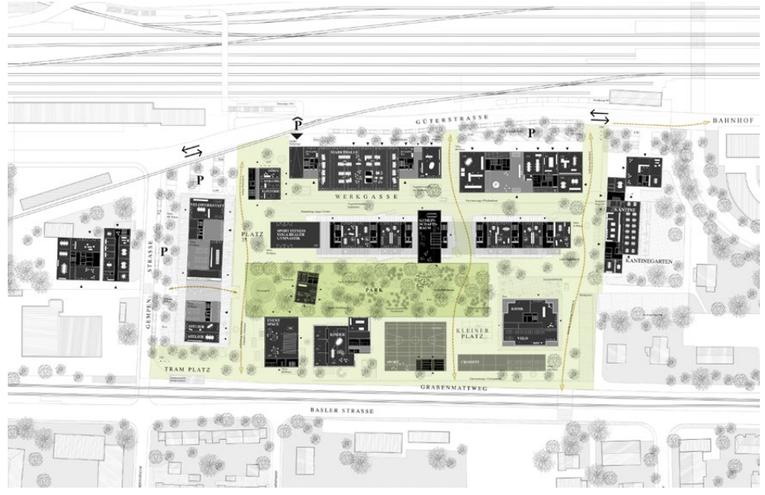
Das Areal liegt südlich des Gleisfelds von Prattelns Bahnhof und der Güterstrasse, die südliche Begrenzung bildet die parallel dazu verlaufende Schottertrasse des Trams der Basler Verkehrsbetriebe und die sie begleitende Baslerstrasse. Auf der anderen Seite der Baslerstrasse beginnt ein ausgedehntes Wohngebiet mit eher niedriger Dichte. An dieser gut erschlossenen Lage will Hiag einen durchmischten, lebendigen Teil eines neuen Bahnhofsquartiers mit Fokus auf einen qualitätsvollen, urbanen Wohnraum sowie einen Arbeitsstandort für dienstleistungsorientierte, forschende oder produzierende Unternehmen entstehen lassen.

Zur Erarbeitung einer prägnanten «Entwicklungsvision», die dem Areal aufgrund der räumlichen und funktionalen Potenziale eine unverkennbare neue Identität verleiht, erteilte die Arealentwicklerin 2020 einen Studienauftrag. Dieser erfolgte im Einladungsverfahren in zwei Stufen. In einer ersten Phase nahmen acht Planungsteams teil. Nach einer Begutachtung der Vorschläge im Juni 2020 wurden fünf von ihnen zur zweiten Phase zugelassen.

Das Beurteilungsgremium begutachtete die Überarbeitungen drei Monate später. Die Beurteilungskriterien betrafen Städtebau und Freiraum, Architektur und Nutzungen, Verkehr / Mobilität, Wirtschaftlichkeit / Etappierung sowie Umweltanliegen. Nach drei Rundgängen beantragte das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt des Planungsteams Buchner Bründler Architekten AG, Basel, und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich und Basel, in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

Dichte mit Vielfalt

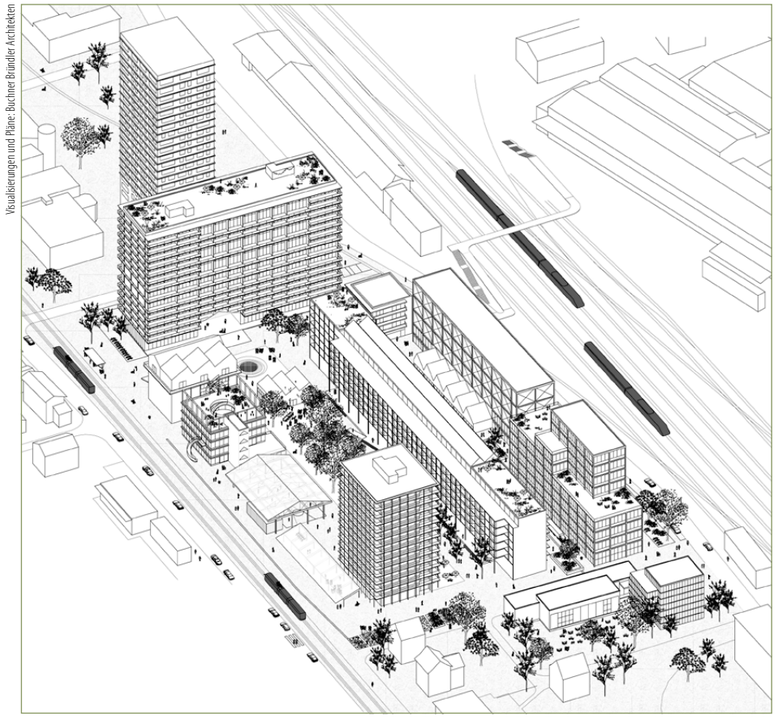
Die Erläuterung des siegreichen Vorschlags durch das Beurteilungsgremium gibt Einsicht in den Sinn der zwei Stufen des Verfahrens: Sie erlauben eine Nachbesserung. In der ersten Phase sah das Entwurfsteam vor, mit seinem Projektvorschlag an die In-



Im Plan des Vorschlags fällt die Vielfalt an öffentlichen Aussenräumen auf. Auch das einstige Kantinengebäude der Rohner AG, das nicht zum Hiag-Areal gehört, aber an dessen östlichen Rand grenzt, wurde mit einbezogen.

Visualisierungen und Pläne: Buchner Bründler Architekten

Visualisierungen und Pläne: Buchner Bründler Architekten



Das Areal befindet sich zwischen dem Gleisfeld der SBB und der Trasse der Strassenbahn. Die neue Bebauung soll eine hohe Dichte aufweisen. Gestalterische Details erinnern an die frühere Nutzung.

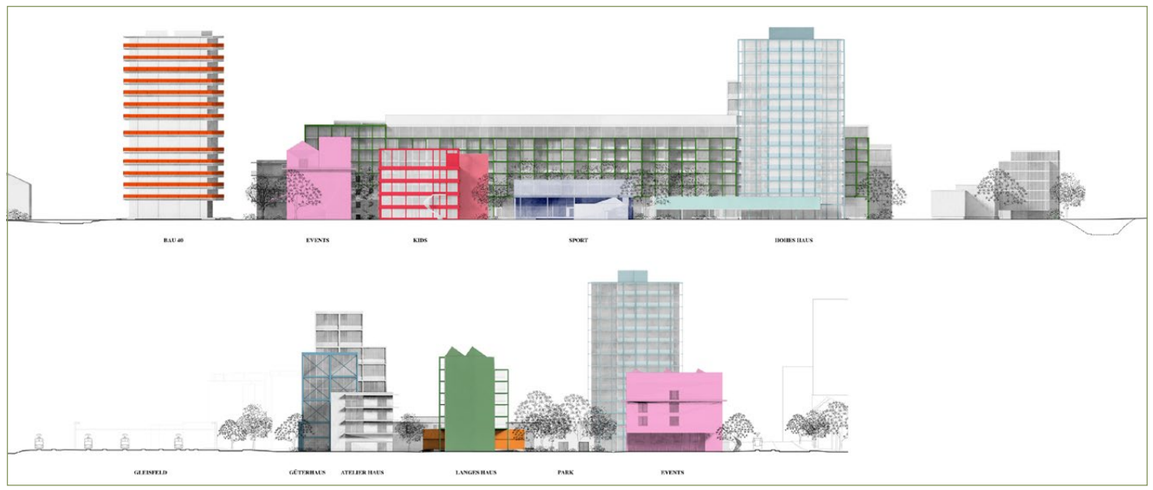
dustriegeschichte des Areals anzuknüpfen und mehrere Bestandesbauten zu erhalten. Bei der Präsentation musste es erfahren, dass aufgrund der Kontamination des Areals durch die chemische Industrie der Erhalt und Umbau des Bestands keine Option war. In der Folge wurde der Vorschlag dahingehend uminterpretiert, dass nun Massstabssprünge, die das historische Areal prägten, thematisiert wurden. Die Heterogenität der bisherigen Bebauung soll auch für die Gestaltung des neuen Quartierteils als eine Bereicherung beibehalten werden.

Der definitive Vorschlag platziert gekonnt langgezogene Volumen und solche mit einem punktförmigen Grundriss auf dem Areal. Die gerichteten Bauten folgen im nördlichen Arealteil in zwei Zeilen der Orientierung der Gleise von Bahn und Tram von Ost nach West. Sie schaffen eine grundsätzliche Höhenstaffelung; nach Süden, zum angrenzenden Wohngebiet, werden die Bauten generell niedriger. Auf die zwei Zeilen folgt am Südrand eine «Punktreihe». In diesen parallel verlaufenden Längszügen öffnen sich Zwischenräume, die als Gassen oder Parks dienen sollen, wobei es auch drei Sicht- und Wegschneisen von Norden nach Süden gibt.

Mit 22-geschossigem Turm

Quer zu dieser Grundordnung steht der neue, 15-geschossige Längsbau «G 40», der in etwa den Standort und die Dimensionen des «Prattler Hilton» einnimmt. Er schliesst die Freiräume im Bereich der Längstrakte nach Westen ab, besitzt allerdings einen breiten, offenen Durchgang im Erdgeschoss. Westlich von ihm sieht der Vorschlag einen 22-geschossigen Turm vor. Er ist das höchste Gebäude und befindet sich nicht im aktuellen Planungsperimeter für das Richtprojekt. Der Vorschlag ist als längerfristige Entwicklungsoption zu verstehen. Er wird momentan nicht weiterverfolgt. Mit 15 Geschossen setzt das «Hohe Haus» als östliches Ende der südlichen «Punktreihe» einen weiteren Höhenakzent.

FORTSETZUNG AUF SEITE 38



Die Ansichten von Süden und von Westen zeigen die Höhenabstufung und die unterschiedliche architektonische Ausformulierung der vorgeschlagenen Neubauten, die im nahezu ebenen Gelände stehen.

Nachgefragt

... bei Annette Hansen

Was hat Hiag dazu bewogen, dieses Areal in Pratteln zu erstehen?
Annette Hansen: Hiag hat sich auf die Entwicklung von Industriearealen spezialisiert. Das Hiag-Areal in Pratteln befindet sich an sehr guter Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Pratteln. Es bietet somit grosses Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung und Neupositionierung.

Wer soll in Ihren Augen in dieses Areal investieren? Wer soll es wie nutzen? Gab es da von Beginn an konkrete Vorstellungen? Oder lieferte der Studienauftrag diesbezüglich neue Anregungen?
Hiag sucht nicht den kurzfristigen Erfolg, sondern investiert langfristig in ihre Projekte. Sie bleibt somit Eigentümerin des ehemaligen Rohner-Areals. Eventuell wird ein Teil der Wohnungen im Stockwerkeigentum veräussert, das Interesse und der Bedarf dafür sind in Pratteln gross. Im Sinne der Diversität ist ein vielseitiger Mix an Wohnformen für ein breites Zielpublikum angedacht – von studentischem oder experimentellem Wohnen bis hin zu klassischen Mietwohnungen ist alles denkbar. Etwa ein Drittel der Flächen ist für Gewerbenutzungen vorgesehen. Auch hier können wir uns einen breiten Mix vorstellen. Die «Werkgasse» soll durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe belebt werden. Mögliche Nutzungen wurden bereits vor Ausschreibung des Studienauftrags definiert, im Rahmen des Studienauftrags und des Richtprojekts wurden die Vorstellungen weiter geschärft. Da der Planungsprozess noch einige Zeit in Anspruch nimmt, geht es aktuell darum, im Quartierplan Qualitäten zu sichern, ohne eine gewisse Flexibilität für die Zukunft zu verlieren.

Was macht die Attraktion von Pratteln jenseits des Areals für Sie und Ihre potenzielle Kundschaft aus?
Pratteln ist nicht nur als Wohnort ein attraktiver Standort. Die Ortschaft weist auch eine positive Arbeitspendlerbilanz auf und ist eine lebendige, ausgezeichnet erschlossene Gemeinde in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Der siegreiche Vorschlag des Studienauftrags hat einen Inselcharakter, er scheint für Pratteln etwas Neues zu bringen. Wie stellen Sie und die Gemeinde sicher, dass diese «Insel» mit dem Ort zusammenwächst?
Das Siegerprojekt des Studienauftrags hat uns überzeugt, weil es sehr darauf achtet, dass sich das ehemals abgeschlossene Areal nach aussen öffnet und nicht für sich alleine steht. Wir wollen einen Ort entwickeln, welcher das bestehende Bahnhofquartier ergänzt und Teil seiner Umgebung wird. Daher legen wir besonderes Augenmerk auf die Erschliessung für Fussgänger und Velos, auf den Aussenraum mit grosszügigem Park, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird, und auf Nutzungen, welche das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen. Aktuell wird auch die Möglichkeit eines zusätzlichen Tramübergangs geprüft. Wir pflegen ausserdem einen intensiven Austausch mit der Gemeinde und den Nachbarn. Ende September 2021 fand die zweite Dialogveranstaltung statt, welche Interessierten die Möglichkeit gab, Rückmeldungen zu geben und Ideen anzuregen. Diesen Prozess werden wir weiter fortführen.

Aufgrund der Kontaminierung des Geländes werden alle Bestandesbauten auf dem Areal entfernt. Wie schlägt sich das in der Ökobilanz des Entwicklungsprojekts und im Preis der Neubauten nieder?
Nachhaltigkeit hat bei Hiag grundsätzlich einen hohen Stellenwert, indem wir beispielsweise sehr auf die CO_2-Bilanz, den Einsatz erneuerbarer Energien und geeigneter Baumaterialien achten. Auch streben wir bei unseren Entwicklungen immer an, den Bestand weiter zu nutzen – dies ganz im Sinne der Zielsetzung der Kreislaufwirtschaft, Abfälle zu vermeiden und Ressourcen zu schonen. Im Rahmen des Studienauftrags wurde untersucht, ob zumindest das «Gebäude 39» («Prattler Hilton») erhalten bleiben kann. Aufgrund der Gebäudeschadstoffe war dies leider nicht möglich. Umso wichtiger ist es uns, dem Thema Nachhaltigkeit sehr früh im Planungsprozess ein entsprechendes Gewicht zu geben. So erstellen wir aktuell unter Beizug verschiedener Spezialisten einen Katalog an Nachhaltigkeitszielen – zum Beispiel die Reduktion der fossilen Mobilität sowie die Senkung der CO_2-Emmissionen bei der Energieerzeugung – und untersuchen verschiedene Möglichkeiten zur Vermeidung von Hitzeinseln. Auf die zukünftige Preisgestaltung bei den Neubauten hat der Rückbau keinen Einfluss. Die Kosten dafür wurden bereits abgeschrieben, und die Entwicklung steht auf einer soliden Basis.

Wie geht es weiter mit diesem Projekt? Lässt sich schon abschätzen, wann mit der Neubebauung begonnen werden kann?
Aktuell schliessen wir das Richtprojekt ab, welches die Basis für den notwendigen Quartierplan bilden wird. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass frühestens 2024 mit dem Bau der ersten Etappe begonnen werden kann. *(mp)*

Bild: Gian Mayro Cavelti

Annette Hansen ist Architektin, Immobilienentwicklerin und Projektleiterin der Arealentwicklung auf dem Areal in Pratteln.

Die nördliche Zeile wird durch das «Werkhaus» und das «Güterhaus» gebildet. Sie sind, wie ihre Namen erahnen lassen, für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und bilden für das Areal einen Lärmschutz gegen das Gleisfeld. Am westlichen Ende der von ihnen gebildeten Zeile steht, aus der Flucht etwas vorgerückt, noch ein punktförmiges «Atelierhaus». Es folgt eine Werkgasse mit Plattenbelag und anschliessend das achtgeschossige «Lange Haus», welches analog zu «G 40» zwei öffentliche Durchgänge aufweist. Zwischen ihm und der «Punktreihe» erstreckt sich ein Park mit einem pavillonartigen Café und einem Wasserspiel.

Die «Punktreihe» schliesslich enthält weitere pavillonartige Strukturen mit Raumangeboten für Events, Kinder und sportliche Tätigkeiten unter einem schützenden Dach. Das erwähnte «Hohe Haus» beendet die Reihe. Abgesehen von der nördlichen Zeile sind in den Gebäuden Wohnungen geplant, im «Langen Haus», das man für Mietwohnungen optimal geeignet sieht, sogar im etwas erhöhten Erdgeschoss am Park.

Die Erschliessung des grundsätzlich autofreien Areals erfolgt primär über die Güterstrasse entlang dem Gleisfeld. Über sie soll eine zweigeschossige Tiefgarage erschlossen werden, welche die Gewerbebauten und das «Lange Haus» miteinander verbindet. Fuss- und Veloverkehr haben auch vom Süden und Osten Zugang, von Süden allerdings nur an den entgegengesetzten Ecken; die Tramtrasse auf ihrem Schotterstreifen erweist sich als schwer überwindbare Trennlinie zur Nachbarschaft. Von Osten soll der Zugang vorbei am Kantinengebäude der Rohner AG aus dem Jahr 1954 erfolgen. Der im Hinweisinventar BIB (Bauinventar BL) als schützenswertes Objekt erfasste Bau gehört nicht der Hiag, wurde aber in den Entwurfsperimeter des Studienauftrags integriert. Das Entwurfsteam hat hier eine Kantinennutzung und einen Kantinengarten vorgeschlagen. Auch dieser Bereich ist aber nicht im aktuellen Planungsperimeter für das Richtprojekt.

Neues Quartier als Begegnungsort

Ein Freiraumplan mit den Erdgeschossnutzungen zeigt, wie sich das neue Quartier als Begegnungsort etablieren möchte. Im «Güterhaus» könnte eine Markthalle eingerichtet werden, ins «Lange Haus lassen sich beispielsweise ein Gymnastikraum und ein Gemeinschaftsraum integrieren. Im «G 40» sieht das Entwurfsteam eine Velowerkstatt und weitere Ateliers vor, im «Hohen Haus» einen Kiosk. Zusammen mit den Kinder- und Sportstätten ergibt sich auf dem Weg- und Platzniveau ein vielfältiges Angebot, das auch Menschen aus benachbarten Quartieren anziehen soll.

In der Gestalt und in den Dimensionen erscheint das Areal in diesem Vorschlag noch immer als dem Industriegebiet zugehörig, die Tramtrasse mit der Baslerstrasse erscheint in den Bilddarstellungen nicht nur bei der Durchwegung, sondern auch bei der Siedlungsgestalt als eine harte Grenze. Diese Zuordnung ist durchaus gewollt: Für die Architektur entwickelte das Entwurfsteam einen arealspezifischen architektonischen «Baukasten». Mit ihm soll sich die Entwicklung, die in der industriellen Vergangenheit begann, stimmig fortsetzen. Das erleichtert auch eine sinnvolle Etappierung des geplanten Wandels.

Durch formale Anleihen soll subtil mit Erinnerungen an die industrielle Vergangenheit gearbeitet werden. Neben der Differenzierung bei den Ausmassen der einzelnen Gebäude operiert der Vorschlag mit Shed-Dächern, aussenliegenden Stahltreppen oder simplen, pragmatischen Schutzvorrichtungen. Damit soll neben der höheren Dichte eine spezifische Form der Urbanität, aber auch eine neue Identität geschaffen werden. ■

Bild: Buchner Bründler Architekten

Die Werkgasse verläuft zwischen dem Wohn- und dem Büro- und Gewerbeteil. Im Holzbau unter dem «Langen Haus» sieht das siegreiche Projekt einen Gemeinschaftsraum vor.

- Vermietung und Verkauf von Einzelcontainer und Raumsystemen aller Art
- Anfertigung von kundenspezifischen Systemen (schlüsselfertig)
- Lieferung und Montage vor Ort
- Top-Service

SOSAG BOX

SOSAG Baugeräte AG
Allmendstrasse 3
8422 Pfungen

T: 052 315 39 22
F: 052 315 39 24
info@sosag.ch
www.sosag.ch

53443

CREABETON

Das breiteste Sortiment der Schweiz

Hochwertige Beton-Lösungen für den Kanalisationsbau – direkt ab Lager

creabeton-baustoff.ch | creabeton-materiaux.ch

TERRASUISSE
Natur erschaffen in Ihrer Region

54569