



ENTWICKLUNG "SALINA RAURICA OST" SCHLUSSBERICHT STUDIENAUFTRAG

Zweistufiger städtebaulicher Studienauftrag im selektiven Verfahren

Gemeinde Pratteln | Kanton Basel-Landschaft | Losinger Marazzi

7. Mai 2019



Veranstalter/Verfahrensleitung

LOSINGER MARAZZI AG
Aeschenvorstadt 55
4051 Basel
www.losinger-marazzi.ch

Verfahrensbegleitung

Panorama AG für Raumplanung Architektur und
Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Das Wichtigste in Kürze	5
1.1	Zusammenfassung	5
1.2	Ausgangslage	6
2.	Organisation	9
2.1	Beteiligte	9
2.2	Organisation	10
2.3	Verfahrensart	11
2.4	Ablauf	11
2.5	Entschädigung	14
3.	Aufgabe und Anforderungen	17
3.1	Die Aufgabe in Kürze	17
3.2	Arealbeschrieb und Perimeter	20
4.	Präqualifikationsverfahren	23
4.1	Bewerbendenfeld Studienverfahren	23
4.2	Teamauswahl für das Studienverfahren	24
5.	Stufe 1: Studienauftrag mit 4 Teams	27
5.1	Ergebnisse und Würdigung Zwischenbesprechung 1	27
5.2	Ergebnisse und Würdigung Schlussabgabe Stufe 1	32
5.3	Empfehlungen und Zwischenselektion	43
6.	Stufe 2: Studienauftrag mit 2 Teams	45
6.1	Ergebnisse und Würdigung Schlussabgabe Stufe 2	45
6.2	Gegenüberstellung der Beiträge der 2. Stufe	58
7.	Empfehlungen Beurteilungsgremium	60
7.1	Dank und Würdigung Prozess	60
7.2	Empfehlungen zur Weiterarbeit und Selektion	60
7.3	Empfehlungen für Folgeaufträge	60
7.4	Empfehlungen für den weiteren Prozess	61
8.	Genehmigung	62

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1.1 Zusammenfassung

Das Entwicklungsgebiet „Salina Raurica“ kennt eine lange Planungsgeschichte. Der vorhandene Fundus an Studien, Abklärungen und parallelen Planungen sollte mit dem vorliegenden Studienverfahren zu einem Gesamtbild verdichtet werden. Die konzeptionelle Basis dazu sind die beiden Grundlagenpapiere „Salina Raurica – Ein Beitrag zur Konkretisierung der Zukunft von Salina Raurica“ und „Salina Raurica – Der Umsetzungsprozess beginnt“. Der rechtliche Rahmen bildet die Zone mit Quartierplanpflicht der Gemeinde Pratteln.

Mit dem Studienauftrag rückt die Realisierbarkeit stärker in den Fokus. Vier Teams haben in einer ersten Phase grundsätzliche Entwicklungsrichtungen vorgestellt und verfeinert. Ein Beurteilungsgremium hat zwei Vorschläge daraus zur weiteren Vertiefung bestimmt. Das schlussendlich gewählte Referenzkonzept stellt eine stabile Basis für die kommende Umsetzung dar. Es zeichnet sich durch ein sehr robustes, überzeugendes und langfristiges Rahmenwerk aus. Davon können die wichtigsten Qualitätsmerkmale abgeleitet und in die planungsrechtlichen Instrumente überführt werden. Gleichzeitig bleibt noch genug Flexibilität in der detaillierten Ausgestaltung der sich über viele Jahre vollziehenden Entwicklung.

Nun ist es an der Zeit, von der Planung in die Realisierung zu gelangen. Dank den weit gediehenen, bereits sehr sorgfältig ausgearbeiteten Beiträgen kann für eine erste Entwicklungsetappe ein Quartierplan in Angriff genommen werden.

Auf der Ebene der Zusammenarbeit hat das Studienverfahren gezeigt, dass der Dialog der Grundeigentümer mit den kommunalen und kantonalen Behörden, mit ausgewiesenen Fachexperten und der Öffentlichkeit richtig ist und fortgeführt werden soll.

Die Auftraggeberin dankt allen Beteiligten für die intensive, erfreuliche Zusammenarbeit und ist überzeugt, die kommenden Schritte zielgerichtet angehen zu können!

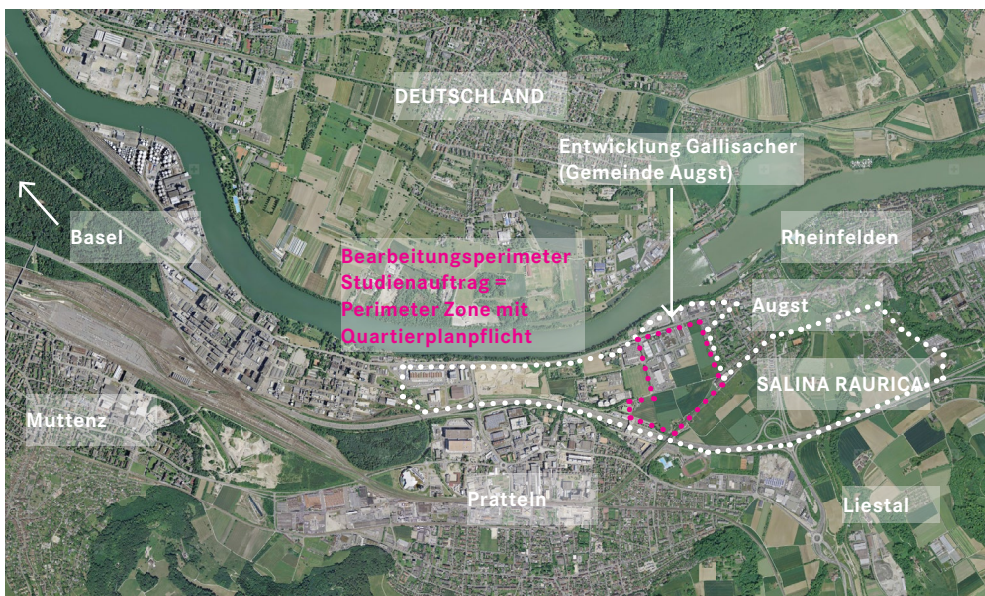
1.2 Ausgangslage

Der Standort Salina Raurica hat einen langen, historischen Hintergrund: Seit 1837 wird in Salina Raurica Salz gewonnen. Aufgrund des hohen industriellen Bedarfs an Natriumchlorid entstand hier der Cluster rund um die Herstellung chemischer und pharmazeutischer Produkte. Die exzellente Verkehrslage und die Nähe zu etablierten Standorten der Chemie- und Pharmaindustrie (Kaiseraugst, Schweizerhalle, Auhafen und Basel-Stadt) führten dazu, dass das Gebiet in den kantonalen Richtplan als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung aufgenommen wurde.

Das Entwicklungsgebiet "Salina Raurica Ost" liegt auf der Schwemmebene des Rheins zwischen Rheinfelden und Basel in der Gemeinde Pratteln. Es ist Teil des Planungssperimeters "Salina Raurica" gemäss kantonaalem Richtplan (Objektblätter G1 ff.). Dieser Perimeter erstreckt sich von Schweizerhalle bis nach Augst. Der westliche Teil von "Salina Raurica Ost" liegt im Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung.

Das Areal mit seinen ca. 31 ha (davon unüberbaut ca. 20 ha) bildet für die Gemeinde Pratteln die grösste Baulandreserve. Der rechtlich verbindliche Rahmen ist mit der Zone mit Quartierplanpflicht "Salina Raurica" gesetzt. Die bereits gute Erschliessungssituation, auch dank der S-Bahnstation, soll durch zwei weitere Vorhaben verbessert werden:

- > Tramverlängerung der Linie 14 (Bahnhof Pratteln bis Augst)
- > Verlegung der Rheinstrasse zur Autobahn hin



Übersichtskarte
Planungsgebiet und
Umgebung

Seit über 5 Jahren beschäftigt sich Losinger Marazzi mit der Entwicklung des Gebiets "Salina Raurica Ost". In dieser Zeit ist es gelungen, zusammen mit der Gemeinde Pratteln, dem Kanton Basel-Landschaft und massgebenden Stakeholdern, eine gemeinsam getragene Entwicklung zu starten. Der dafür gegründete Gesamtsteuerungsausschuss (strategisch, fachlich) fasst diese Akteure zusammen und ist sowohl Auslöserin als auch Adressat des Studienauftrags. Zudem stellt er die weitere Arealentwicklung sicher. Nach einer umfassenden Vorbereitung, unter Einbezug zahlreicher Akteure, folgte in Form des städtebaulichen Studienauftrages ein wichtiger nächster Planungsschritt. Dieser wird als Grundstein zur Konkretisierung des Areals und als Leitlinie für eine spätere Rahmenplanung, Baulandumlegung und darauf folgende Quartierpläne dienen.

2. ORGANISATION

2.1 Beteiligte

Auftraggeberin für die Durchführung des Studienauftrags war die Losinger Marazzi AG. Losinger Marazzi kooperierte dabei eng mit der Einwohnergemeinde Pratteln, dem Kanton Basel-Landschaft und der Firma Roche (vgl. Gesamtsteuerungsausschuss).

Beurteilungsgremium

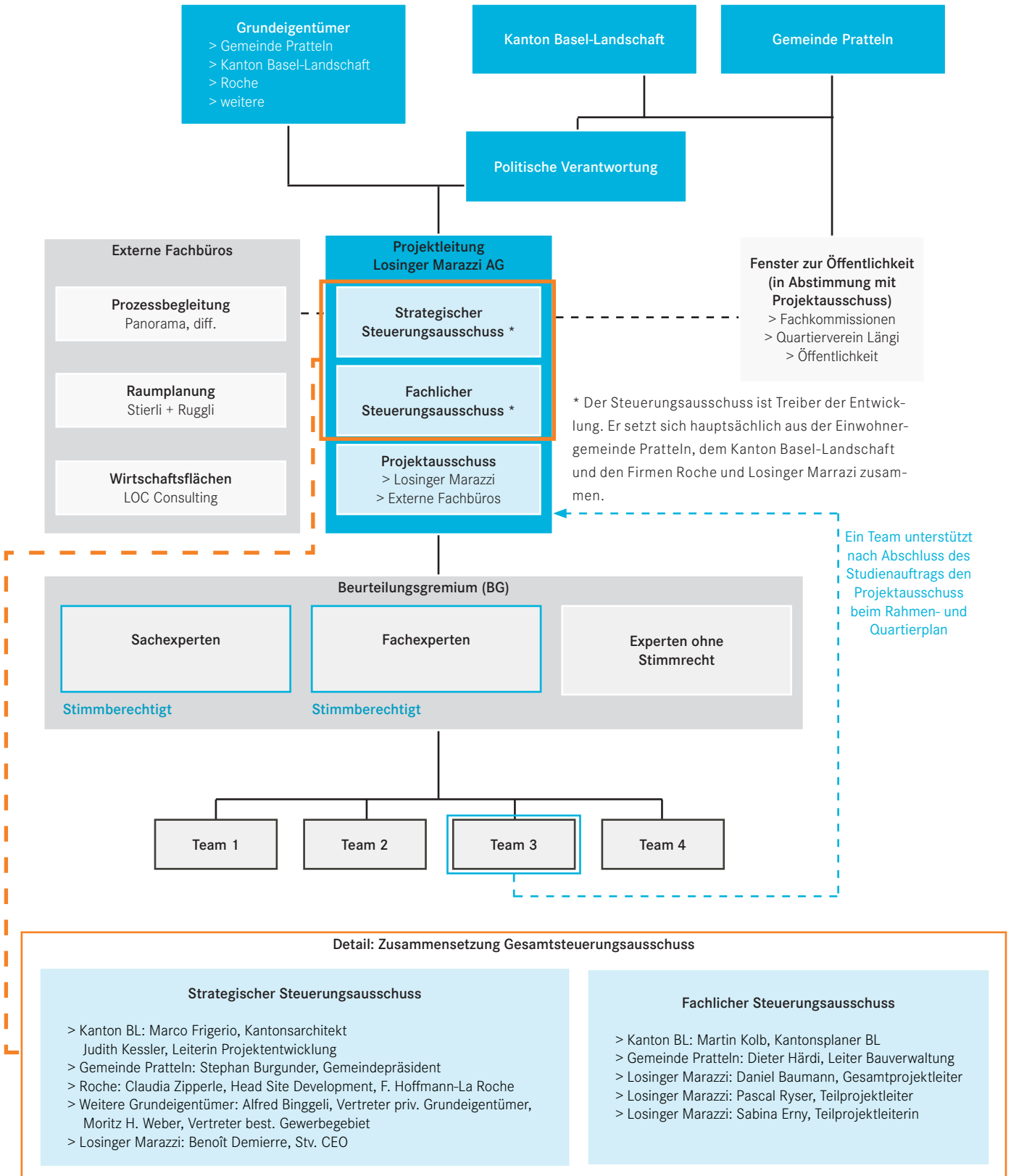
Sachexperten	Stephan Burgunder, Gemeindepräsident Pratteln	Vertreter Politik
	Marco Frigerio, Kantonsarchitekt BL	Vertreter Kanton BL
	Emanuel Trueb, Gemeinderat Pratteln	Vertreter Gemeinde Pratteln
	Alfred Binggeli	Vertreter priv. Grundeigent.
	Claudia Zipperle	Vertreterin F. Hoffmann-La Roche AG
	Benoît Demierre	Vertreter Losinger Marazzi
Fachexperten	Dani Ménard, mépp ménard partner projekte ag	Vorsitz des Gremiums
	Martin Kolb, Kantonsplaner BL	Experte Raumplanung
	Daniel Wentzlaff, Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG	Experte Architektur
	Christian Salewski, Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH	Experte Architektur
	Naomi Hajnos, Naomi Hajnos Architektur GmbH	Expertin Architektur
	Stefan Rotzler, Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt BSLA	Experte Freiraumplanung/ Ökologie
	Philippe Cabane, Cabane Partner Urbane Strategien & Entwicklung GmbH	Experte Soziologie
Experten ohne Stimmrecht	Dieter Härdi, Gemeinde Pratteln	Vertreter Bauverwaltung, Ersatz Vertr. Auftraggeber
	Tomas Karel, Rudolf Keller AG	Experte Verkehr, Ersatz unabhängige Fachleute
	Thomas Kübler, Standortförderung BL	Experte Wirtschaft/ Ansiedlung
	Moritz H. Weber, GS Promena AG	Vertreter lokales Gewerbe
	Andreas Blank, Gemeindepräsident Augst	Vertreter Gemeinde Augst
Reto Höin, SINUS AG	Experte Lärmschutz	

Weitere Fachstellen

Projektleitung	Losinger Marazzi AG
Prozessbegleitung / Projektsekretariat	Panorama AG
Raumplanung	Stierli + Ruggli
Wirtschaftsflächen	LOC AG

2.2 Organisation

Aufbauorganisation und Organigramm



2.3 Verfahrensart

Bezeichnung

Städtebaulicher Studienauftrag "Salina Raurica Ost".

Verfahrensart, Sprache und öffentliches Beschaffungswesen

Zweistufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren mit vier Planungsteams in Anlehnung an die Ordnung SIA 143.

Die Verfahrenssprache war Deutsch.

Der Studienauftrag wurde öffentlich ausgeschrieben, war jedoch rechtlich nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Teilnahmeberechtigung

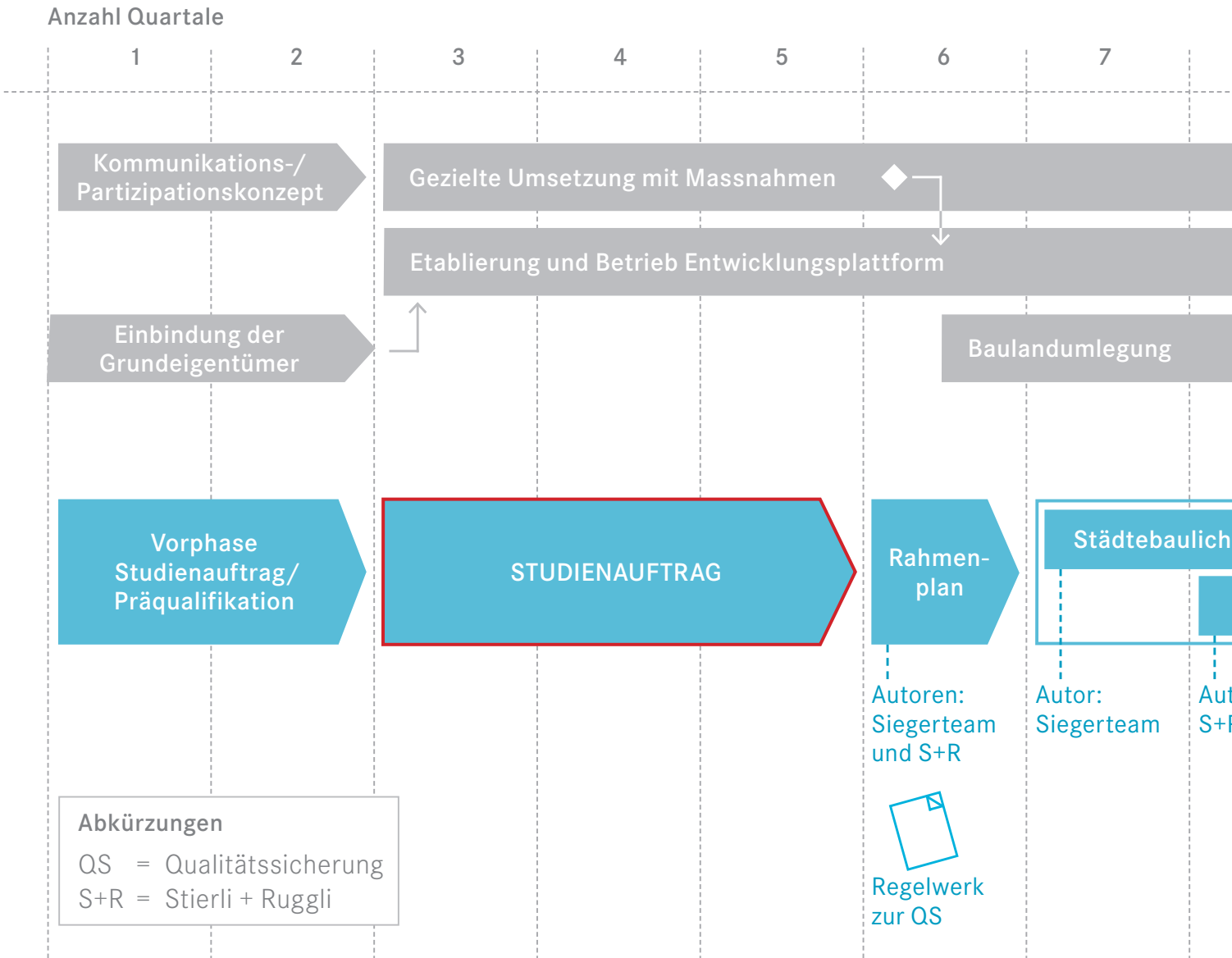
Für die Teilnahme am Studienauftrag zugelassen waren die im Präqualifikationsverfahren ermittelten Teams.

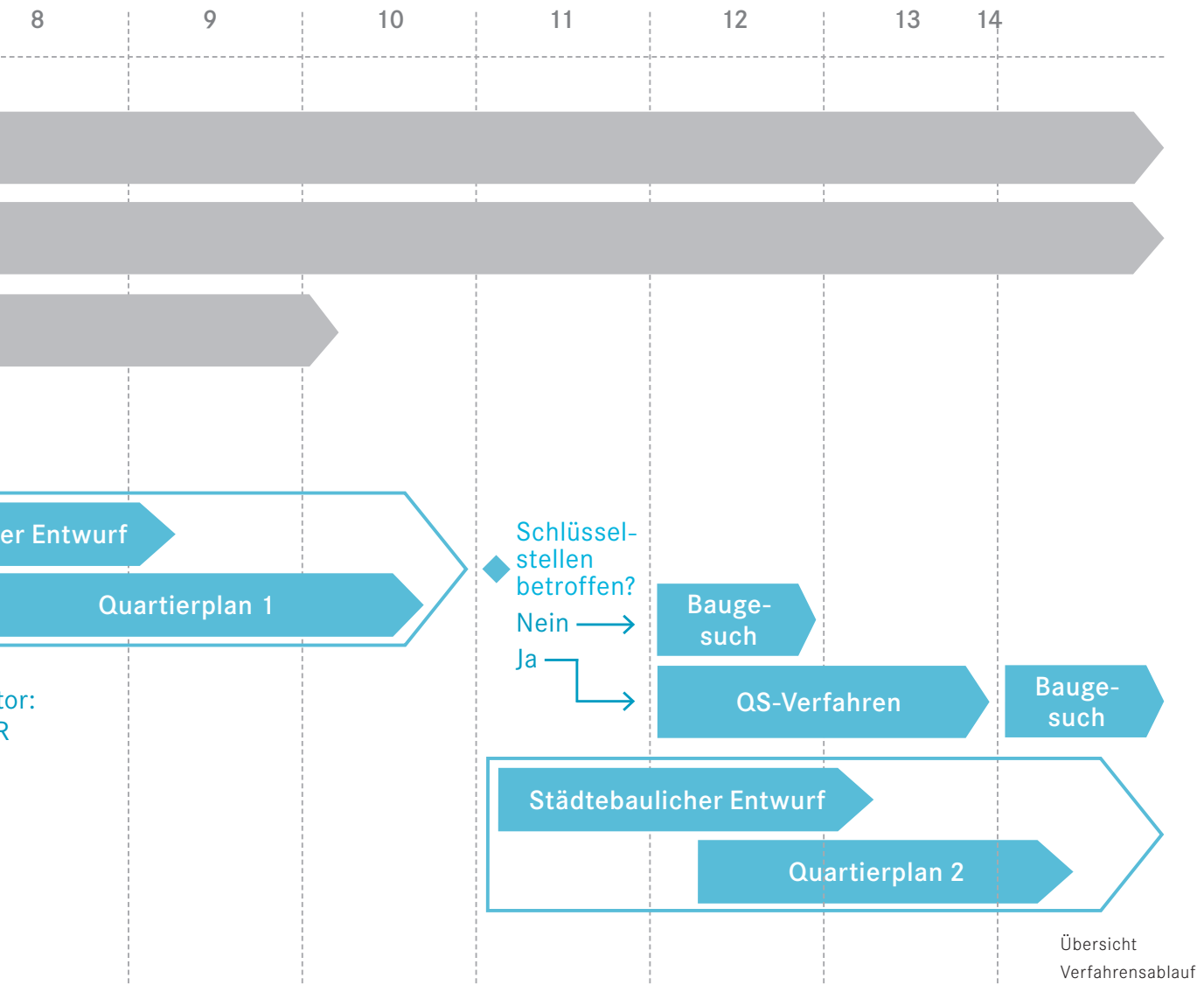
2.4 Ablauf

Der Studienauftrag war wie folgt terminiert:

Studienauftrag 1.Stufe	Abgabe Pflichtenheft	04.08.2018
	Startveranstaltung mit Begehung (vormittags)	16.08.2018
	Fragenstellung	20.08.2018
	Fragenbeantwortung	24.08.2018
	Vorversand der Beiträge der Teams	24.09.2018
	Zwischenbesprechung 1 mit 4 Teams	27.09.2018
	Zwischenbericht 1	04.10.2018
	Rückkopplung	11.10.2018
	Vorversand der Unterlagen	12.12.2018
	Präsentation und Abschluss 1. Stufe	17.12.2018
	Zwischenbericht 2	14.01.2019
Studienauftrag 2.Stufe	Start 2. Stufe und Rückkopplung	17.01.2019
	Abgabe und Vorprüfung	15.03.2019
	Schlusspräsentation und Abschluss 2. Stufe	29.03.2019
	Bericht des Beurteilungsgremiums und anschließende Synthese, Aufarbeitung, Kommunikation	Mai 2019

GESAMTENTWICKLUNGSPROZESS





2.5 Entschädigung

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wurde nicht entschädigt.

Die Entschädigung für die Teilnahme am Studienauftrag betrug:

- > Pauschal: 1. Stufe CHF 40'000.- (inkl. MwSt. und Nebenkosten) je Team (4 Teams)
- > Pauschal: 2. Stufe CHF 40'000.- (inkl. MwSt. und Nebenkosten) je Team (mind. 2 Teams)

Die Grundlage für das Arbeitsmodell wurde von der Ausloberin zur Verfügung gestellt.

3. AUFGABE UND ANFORDERUNGEN

3.1 Die Aufgabe in Kürze

Mit dem Studienauftrag "Salina Raurica Ost" wurde ein Entwurf für ein Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsquartier gesucht, der das heute bestehende Wohngebiet über einen Park an das bestehende Gewerbegebiet heranzuführt und das Areal in ein gut eingebundenes und durchmischtes Quartier überführt.

Erwartet wurde ein Entwurf mit starker Identität, der dank einem flexiblen städtebaulichen Grundgerüst auf die langfristige Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsflächen reagieren kann und dank einem durchdachten gestalterischen und sozialwissenschaftlichen Ansatz auch langfristig ein konkurrenzfähiger Standort bleibt.

Die Aufgabe umfasste folgende Aspekte:

a) Städtebauliches Gesamtkonzept

Das Programm für das städtebauliche Konzept beinhaltete grob fünf Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Anforderungsprofilen:

1. Kerngebiet mit Wohnen, Dienstleistungen und Versorgungsangeboten im Bereich des Bahnhofs Salina Raurica (Business Center Area). Dieses soll zusammen mit dem Park das heutige Wohnquartier gut anbinden.
2. Wohngebiet mit einem Wohnungsangebot von verdichteten, aber durchlässigen Wohntypologien, die eine attraktive Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus darstellen.
3. Quartierpark (Längipark) von 2.5 ha Fläche mit einem angrenzenden (öffentlich zugänglichen) Schulcampus und in den Park integrierte Spiel- und Sportflächen, die ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich sind.
4. bestehendes Gewerbegebiet, in dem schrittweise und "on demand" auch Wohnnutzungen möglich werden sollen.
5. Arbeitsplatz-Entwicklungsgebiet mit flexiblen Rahmenbedingungen für die Neuan siedlung von kleinen, mittleren und sehr grossen Firmen (Zielprofile).

Die unterschiedlichen Anforderungen, welche die Teilgebiete in Bezug an deren städtebauliche Entwicklung stellen, verlangten sowohl eine Eigenständigkeit der verschiedenen Teilgebiete als auch eine Kohärenz im städtebaulichen Gesamtgerüst. Spezielle Beachtung verdienten die öffentlichen Räume, inklusive Weg- und Strassennetz, sowohl der äusseren als auch inneren Nachbarschaften von Wohnen und Arbeiten aber auch zum benachbarten Längiquartier. Diese müssen sowohl verbindend sein als auch

eigenständig funktionieren, sollten Bereiche des Arbeitsgebiets grossflächig besetzt werden oder das heutige Gewerbegebiet sich nicht in ein Mischgebiet transformieren. Die Schnittstellen zwischen den einzelnen Bereichen müssen in Bezug auf Lärmemissionen sowie das Nebeneinander unterschiedlicher städtebaulicher Typologien gut funktionieren. Innerhalb des Transformationsgebiets sowie des gemischten Wohn- und Arbeitsplatzgebiets mussten städtebauliche Typologien sowohl Wohnungen als auch Büroflächen ermöglichen, ohne dass dies im Voraus festgelegt ist.

Ein zentrales Anliegen war die Identifikation von Schlüsselstellen (Orte von besonderer Bedeutung für das Gesamtkonzept, welche ggf. später einzeln vertieft werden sollten) und die Definition des ersten Entwicklungsbausteins und Perimeters für den ersten Quartierplan. Dieser sollte ein, von den weiteren Entwicklungen unabhängiges, städtebaulich kohärentes und lebensfähiges Quartier ermöglichen.

b) Siedlungstypologie

Gesucht wurde eine Siedlungstypologie, die eine adäquate Antwort für verdichtetes Bauen und Wohnen in der Agglomeration zu geben vermag. Es sollen Wohnungen mit guten Standards angeboten werden, die sich durch vielfältige und individuelle Qualitäten auszeichnen sowie die heute schon vorhandenen Qualitäten sicht- und erlebbar machen. Wohnen in Salina Raurica Ost soll für Bevölkerungsgruppen attraktiv werden, welche die gute Anbindung sowohl an die Stadt als auch die Landschaft schätzen. Dabei galt es, städtebauliche Vorschläge zu machen, die mit einer grösstmöglichen Dichte die gesuchte Qualität erzeugen und ein monotones Siedlungsbild minimieren können.

c) Typologie Wege, Strassen und Freiräume

Um eine einfache Orientierung zu ermöglichen und das Quartier als räumlichen Gesamtzusammenhang erlebbar zu machen, war eine Typologie von Wegen, Strassen und Freiräumen mit öffentlichem, siedlungsorientiertem und privatem Charakter vorzuschlagen. Dabei waren die Nutzungen der angrenzenden Erdgeschosse in Bezug auf den Öffentlichkeitscharakter des Aussenraums einzubeziehen. Die Strassenräume sind neben ihrer verbindenden Funktion auch Aufenthaltsräume und sollten in diesem Sinne attraktiv auszugestalten werden. Im Zusammenspiel des Strassennetzes mit dem Siedlungsgefüge war die Frage einer Zentrumsbildung zu klären.

d) Längipark

Ein zentraler Park und öffentlicher Raum soll zwischen den Quartieren vermitteln und Ort der sozialen Kohäsion auch der benachbarten Wohnquartiere und Gewerbegebiete

werden. Es wurde ein Vorschlag für einen Quartierpark erwartet, auf dessen Grundlage die anschliessende Projektierung ausgelöst werden kann. Aussenanlagen der Schule, Freizeit- und Sportanlagen konnten, zugunsten einer Belebung des Parks und einer guten Anbindung bestehender Wohnquartiere, hier platziert werden.

e) Mobilitätskonzept

Als nachhaltiges und zukunftsfähiges Stadtquartier soll Salina Raurica Ost mehr als nur sichere und attraktive Fussgänger und Velowegnetze anbieten. Zentral war ein möglichst konfliktfreier Umgang mit dem Lieferverkehr in den Arbeitsgebieten in Bezug auf die Wohngebiete und der frühzeitige Einbezug der Mobilitätsformen der Zukunft.

f) Akteure und Prozess

Das Gelingen einer nachhaltigen Transformation des Gebiets in ein sozial gut funktionierendes, gemischt genutztes Quartier hängt auch weitgehend davon ab, von welchen Akteuren welche Impulse auf die Entwicklung ausgehen. Impulsgeber können beispielsweise Immobilienakteure, öffentliche Institutionen, Vereine sowie Projektträger aus der heutigen, aber auch zukünftigen Bevölkerung sein. Von den sozialwissenschaftlichen Disziplinen wurden Ansätze erwartet, welche Aussagen darüber machten, welche Akteure in den Entwicklungsprozess eingebunden werden sollen und welche Instrumente zur Lancierung und Steuerung eines sozialräumlichen und wirtschaftlichen Aktivierungsprozesses nötig und sinnvoll sind. Es galt aufzuzeigen, welche räumlichen und institutionellen Voraussetzungen (Organisation, Prozess, Finanzierung) hierfür zu schaffen wären.

g) Natur - Landschaft - Ökologie

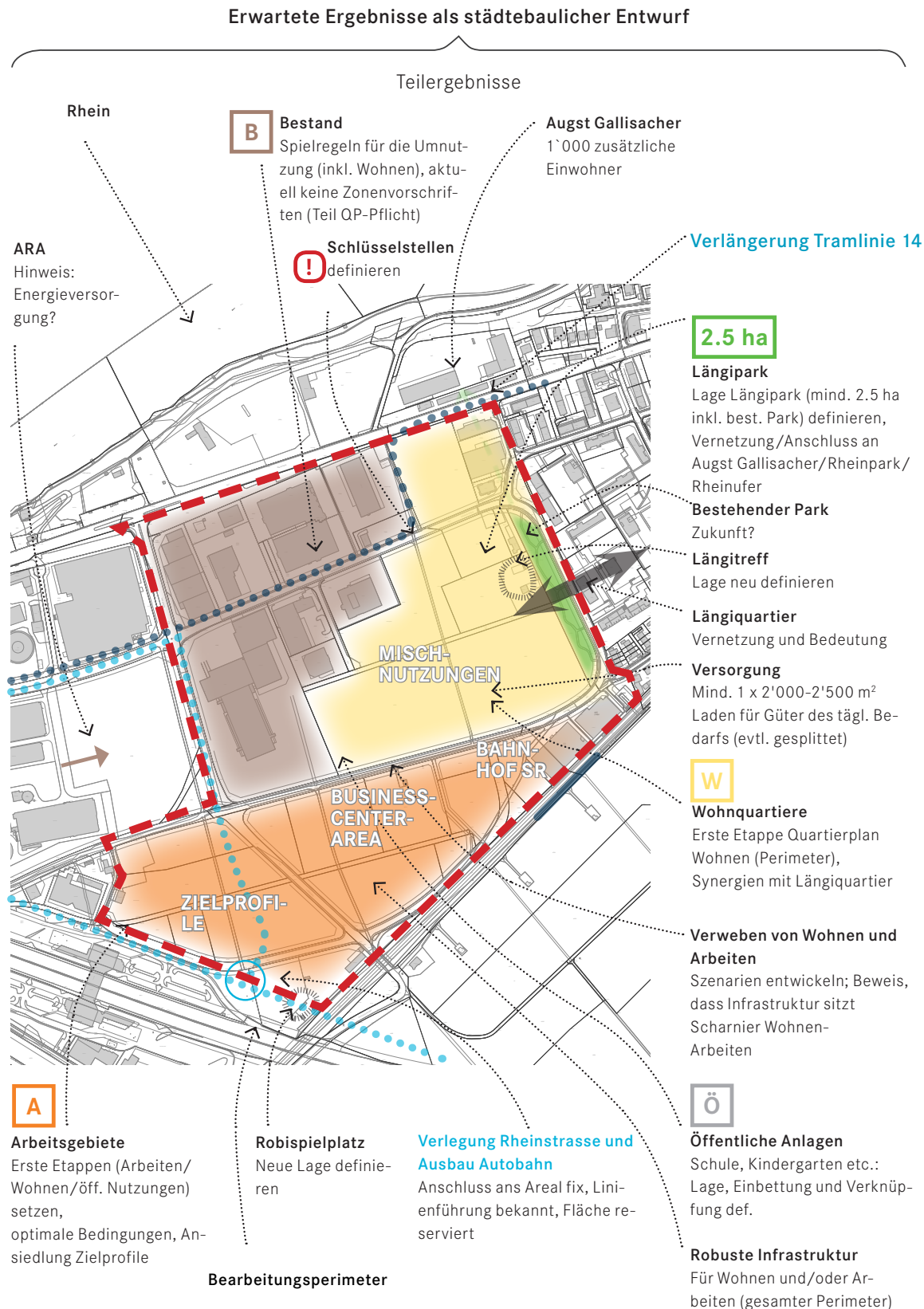
Zu ökologischen Themen wie naturnahe Gestaltung von Flächen, ökologische Ausgleichsflächen und Korridore sowie Versickerung von Regenwasser waren im Rahmen des Freiraumkonzepts konzeptionelle Aussagen zu machen.

h) Wirtschaftsflächen

Das Areal soll für die Ansiedlung von internationalen Betrieben verfügbar gemacht werden. Zusammen mit der Business Center Area können rund 2`900 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Die Vision zu den Wirtschaftsflächen von Salina Raurica Ost positioniert das Areal im Bereich Life Sciences, ICT (Information and Communication Technology) und dienstleistungsnahe Nutzungen mit starkem Bezug zur Robotik.

3.2 Arealbeschreibung und Perimeter

Die nachfolgende Grafik verortet die Bearbeitungsthemen sowie wichtige Rahmenbedingungen.



4. PRÄQUALIFIKATIONSVERFAHREN

4.1 Bewerbendenfeld Studienverfahren

01	Dost Architektur GmbH, Abteilung Stadtentwicklung, Gaudenz, Rachel, Luzern Bösch Landschaftsarchitektur, Bösch, Daniel, Schaffhausen VIAPLAN AG, Schmid, Aschi, Sursee frohofer.ch, Fred Frohofer, Zürich	08	Hosoya Schaefer Architects AG, Schaefer, Markus Zürich Agence Ter, Ehmann, Jo, Paris/Karlsruhe IBV Hüslers AG, Urbani, Luca, Zürich denkstätt sarl, Phol, Ben, Basel Strategie&Immobilienökonomie, Gfeller, Thomas, Biel Kuster&Partner, Kuster, Marco, Lachen
02	ARGE BHSF Architekten GmbH, Boucsein, Benedict, Zürich Itten + Brechbühl AG, Blum, Daniel Ottokar Robert, Basel Bryum GmbH, Oser, Michael, Basel Transitec Beratende Ingenieure AG, Gloor, Urs, Bern intosens ag urban solutions, Wahlen, Lukas, Zürich	09	LIN Architekten Urbanisten, Geipel, Finn / Zareh, Vesta Nele, Berlin w+s Landschaftsarchitekten AG, Weber, Toni, Solothurn Rapp Trans AG, Gasser, Yves, Basel Hochschule Luzern - Soziale Arbeit, Willener, Alex Luzern Planteam S AG, Eggenberger, Martin, Luzern
03	yellow z urbanism architecture, Koch, Michael, Zürich atelier ww, Mäder Labhart, Konrad, Zürich SKK Landschaftsarchitekten, Golz, Ingo, Wettingen Kontextplan, Reichenbach, Markus, Bern yellow z urbanism architecture, Koch, Michael, Zürich Blaser Partner, Wirtschaftlichkeit (Markt und Nachfrage), Blaser, Urs, Rickenbach	10	STUDIO Brühlmann Loetscher Buson GmbH, Loetscher, Christoph, Zürich LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Eugster, Lorenz, Zürich mrs partner ag, Ziegler, Benoit, Zürich synergo Mobilität - Politik - Raum GmbH, Schenk, Walter, Zürich Feddersen & Klostermann, Klostermann, Rainer, Zürich
04	Helsinki Zürich Office, Mäkymen, Tommi, Zürich MDP Michael Desvigne Paysagiste, Taro, Ernst, Paris Rapp Infra AG, Schneider, Stefan, Basel Prof. Andreas Schneider, Schneider, Andreas, Basel raumplan wirz gmbh, Wirz, Nicole, Chur Volpatohatz AG, Hatz Volpato, Nicole, Birsfelden	11	ARGE Baumschlager Eberle Architekten, Zürich stadt raum verkehr, Birchler+Wicki, Zürich BirgitWehrli-Schindler, Zürich EK Energiekonzepte, Zürich Snohetta Innsbruck studio, Innsbruck
05	Holzer Kobler Architekturen, Holzer, Barbara, Zürich exträ Landschaftsarchitekten, Schöni, Simon, Bern Enz & Partner GmbH, Enz, Robert, Zürich Dencity, Berner FH, Seider, Christine, Bern	12	HHF Architekten GmbH, Frommenwiler, Simon, Basel Topotek I, Rein-Cano, Martin, Berlin Glaser Saxer Keller AG, Heye, Corinna, Bottmingen Raumdaten GmbH, Glutz, Stefan, Zürich
06	KCAP Architects&Planners, Kuitenbrouwer, Anouk, Zürich YEWOLANDSCAPES, Scheuch, Dominik, Wien EBP Schweiz AG, Stadler, Benjamin, Zollikon INURA Zürich Institut, Klaus, Philipp, Zürich XM Architekten, Kiss, Daniel, Zürich Dubach Agreiter Architekten ETH, Agreiter, Brunno, Zürich	13	Metron AG, Suter, Beat, Brugg Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Schönholzer, Andy, Basel Metron AG, Belloli, Denise, Brugg Hochschule Luzern, Sturm, Ulrike, Luzern
07	urbaNplus, Kurath, Stefan, GmbH, Zürich Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Geser, Andreas, Zürich Rombo, Corubolo, Enea, Zürich Dr. Monika Litscher, Litscher, Monika, Vaduz Kuithan Architekten GmbH, Kuithan, Helene, Zürich	14	LEISMANN, Architektur Stadtplanung, Leiseifer, Stefan, Bern Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Schifferli Maurus, Bern Emch+Berger Verkehrsplanung, Rindsfuser, Guido, Bern martinbeutler.com, Beutler, Martin, Bern

4.2 Teamauswahl für das Studienverfahren

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Bewerbenden für die spannenden und qualifizierten Bewerbungsdossiers. Das hoch qualifizierte Bewerberfeld stellte das Beurteilungsgremium vor die Herausforderung, die für das Verfahren als am geeignetsten erachteten Teams auszuwählen. Mit Blick auf die eingegebenen Referenzen sowie die jeweilige Teamzusammenstellung entschied sich das Beurteilungsgremium nach intensiver Diskussion für die vier nachstehenden Teams:

Helsinki Zürich Office, Zürich
MDP Michael Desvigne Paysagiste, Paris
Rapp Infra AG, Basel
Prof. Andreas Schneider, Basel
raumplan wirz gmbh, Chur
Volpatohatz AG, Birsfelden

KCAP Architects&Planners, Zürich
YEW LANDSCAPES, Wien
EBP Schweiz AG, Zollikon
INURA Zürich Institut, Zürich
XM Architekten, Zürich
Dubach Agreiter Architekten ETH, Zürich

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
Agence Ter, Paris/Karlsruhe
IBV Hüsler AG, Zürich
denkstatt sarl, Basel
Strategie&Immobilienökonomie, Biel
Kuster&Partner, Lachen

LEISMANN, Architektur Stadtplanung, Bern
Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern
Emch+Berger Verkehrsplanung, Bern
martinbeutler.com, Bern

5. STUFE 1: STUDIENAUFTRAG MIT 4 TEAMS

5.1 Ergebnisse und Würdigung Zwischenbesprechung 1

Team Helsinki Zürich

Die aus der Umgebung geformte Freiraumstruktur bildet ein starkes Element und schafft die Verbindung zu Pratteln sowie Richtung Rheinufer. Durch die starke Form des Freiraums entstehen die Baufelder intuitiv und stützen das Grundkonzept. Das klare Grundkonzept bildet ein starkes Gerüst für die kommende vertiefte Bearbeitung.



Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Linear Park"
Variante 2.1,
Team Helsinki Zürich

Team Hosoya Schaefer

Der Beitrag vereint einzelne, spannende Konzeptansätze und Fragmente (sozialräumliche Potenzialachsen, städtebauliche Grundkonzepte, aktives Placemaking). Für die Weiterarbeit wird erwartet, dass diese noch harmonisiert werden. Interessant scheint der gezeigte Inkubations-Ansatz „Farmland“, welcher ein stabiles Gerüst vorschlägt und schrittweise die einzelnen Startetappen integriert. Das Konzept „Baslerblock“ scheint noch ungenügend auf den „broadacre city Ansatz“ abgestimmt.



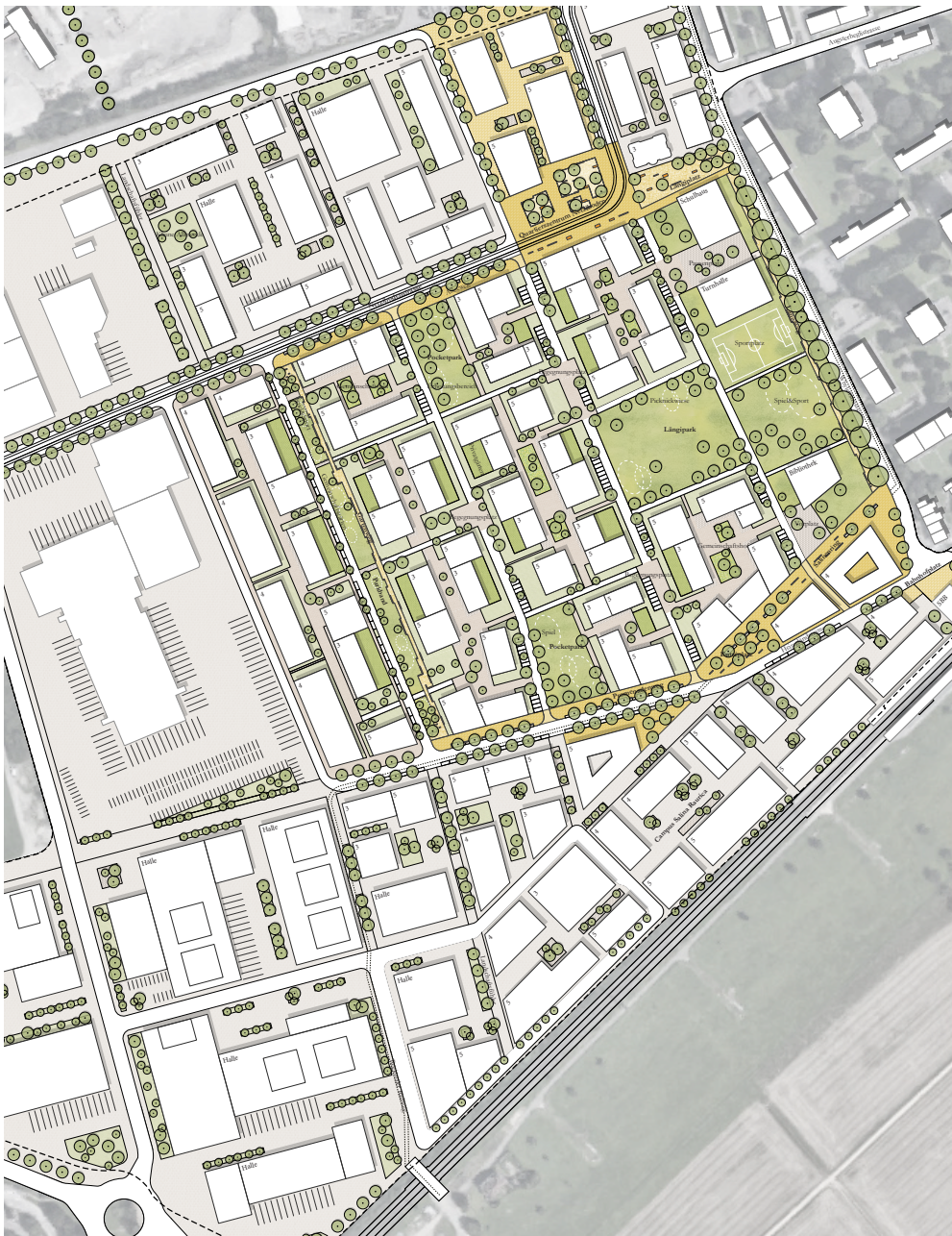
Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Farmland",
Hosoya Schaefer



Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Baslerblock",
Team Hosoya Schaefer

Team KCAP

Der Ansatz mit dem Salinen-Ring knüpft an den Längipark an und schafft sehr angemessene Freiräume. Er wird als vielgestaltiger Freiraum präsentiert und ändert seine Ausprägung in Abhängigkeit der angrenzenden Nutzungen. Den Akteuren soll so ein breites Entwicklungsangebot und flexible Baubereiche angeboten werden. Der Parkring wurde vom Beurteilungsgremium als eine mögliche Interpretation des Parkes aufgenommen und kritisch diskutiert.



Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Salinen-Ring",
Team KCAP

Team Leismann

Die beiden Varianten werden als sorgfältiges Ausloten von Möglichkeiten verstanden. Mit den starken Grundprinzipien werden klare Entwurfsleitlinien geschaffen, die es in der weiteren Bearbeitung zu entwickeln gilt.

Echiquer: Das Schachbrett, ohne eigentlichen Park auskommend, erlaubt eine niedrige Bebauung. Die streifenartige Nord-Süd-Entwicklung kollidiert mit dem Baubereich entlang der Bahngeleise. Die Zonierung ist intuitiv und funktioniert gut.

Polpo: Das Weiterbauen vom Rand her nach innen ist ein spannender Ansatz. Die Erschließung «von den Rändern» her ist nachvollziehbar und intuitiv. Die dadurch entstehenden Baubereiche können allenfalls mit der Etappierung zusammengehen.



Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Echiquer",
Team Leismann



Auszug Abgabe 1,
Städtebauliches
Konzept "Polpo", Team
Leismann

5.2 Ergebnisse und Würdigung Schlussabgabe Stufe 1

Team Hosoya Schaefer

Die Konzeptansätze aus der ersten Präsentation wurden harmonisiert und in ein Gesamtbild integriert. Die städtebauliche Komposition von Gewerbe mit der Akzentuierung mittels Hochpunkt und Wohnbauten ist schlüssig. Der Wohnturm im Park überzeugt noch nicht. Der Inkubator-Ansatz «Farmland» überzeugt als einer von mehreren möglichen, auch nebeneinander denkbaren Ansätzen der Identitätsstiftung. Jedoch sollte das Konzept inhaltlich stärker geöffnet werden. Als Inkubator sollte das Gewächshaus mehr Plattform der Möglichkeiten sein, als dass es in der vorgeschlagenen Form nur der einen Geschichte von Farmland folgt. In der Weiterarbeit ist aufzuzeigen, welche Synergien mit dem Inkubator/Gewächshaus (Sport und Freizeit, Gemeinde, Investoren, Betreiber) genutzt werden können. Die Bebauung überzeugt beim gezeigten Ausbaustand betreffend Lärmschutz, jedoch noch nicht bei einer Unteretapierung. Die Lage des Parks als Übergang zwischen den beiden Quartieren wird begrüsst.



Auszug Abgabe 2, Städtebauliches Konzept "Farmland", Hosoya Schaefer

Team KCAP

Die aufgezeigte Siedlung knüpft gekonnt an die bestehenden Bedingungen des Gebiets an und schafft vielfältige Aussenräume und ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld. Die an den Schnittstellen zum öffentlichen Verkehr ausgebildeten Zentren sind folgerichtig angeordnet und geben dem Quartier Struktur und Identität. Mit den Verkehrshub, dem Parkierungskonzept, dem Verschattungs- und Versickerungskonzept sowie den Pocket Parks werden spannende und zeitgemässe Planungsideen aufgenommen und umgesetzt. Der pragmatische Ansatz wird begrüsst, jedoch auch kritisch betrachtet. Es wird ein übergeordnetes Leitbild zur Qualitätssicherung und Identitätsbildung vermisst.



Auszug Abgabe 2, Städtebauliches Konzept "Salinen-Ring", Team KCAP

Team Leismann

Konzeptbeschreibung

Für das städtebauliche Gesamtkonzept leitet das Team von den Potenzialen ausserhalb des Planungsgebiets (insbesondere die Landschaftskammern Rheinufern, Lööli und Erlenholz) die zentralen Eintrittspunkte in das Gebiet ab. Diese Schlüsselstellen definieren die Gestalt der Grundfigur: der zentrale „Salinapark“ verbindet in geschwungener Form die Schlüsselstellen und spannt so als verbindendes Element die Baubereiche auf.

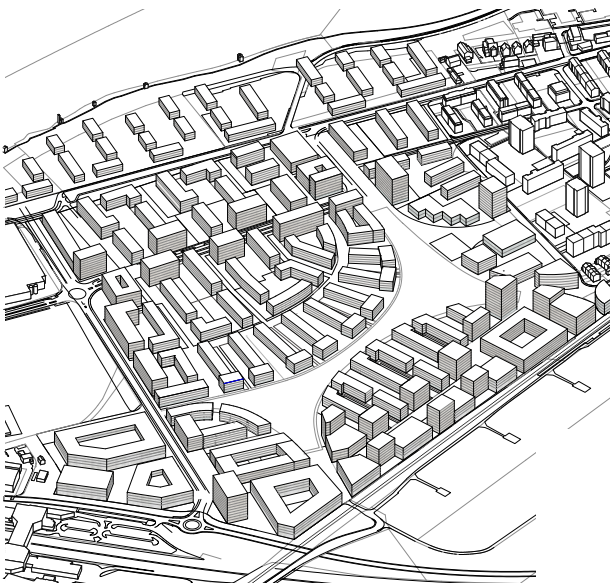
Die Baubereiche werden mit sechs unterschiedlichen Bautypologien bespielt, welche sich durch unterschiedliche Nutzerprofile und Öffentlichkeitsgrade unterscheiden. Eine zusätzliche Bautypologie wird dem Längiquartier entlehnt, welches als eigener Baubereich im Planungssperimeter weitergebaut wird. Nutzungsflexibilität entsteht durch die relativ freie Anwendung des bautypologischen Repertoires. In den Mitten der Baubereiche könnte so die bauliche Dichte reduziert werden, an den Schlüsselstellen sehen die Projektverfassenden zwingend eine höhere Dichte.

Der Salinapark wird als Allmend verstanden: Eine sanft modellierte Topographie, mit Schotterrasen und einer umlaufenden Chaussee mit Sitzstufe soll den Besuchenden ein angenehmes Erlebnis bieten. Das Wegnetz im Park soll durch die Bewohnenden mit einem informellen Pfadnetz komplettiert werden und die Flächen in weiten Teilen aneigenbar sein.

Das Erschliessungssystem für den MIV funktioniert ab einem zentralen Zugangspunkt von der neuen Rheinstrasse her. Der ruhende Verkehr wird zu grossen Teilen unterirdisch angeordnet. Beim Lölilplatz entsteht ein zentrales Parkhaus. Für den Langsamverkehr wird ein weitverzweigtes Wegnetz angeboten. Auch zwischen Bautypologien mit hoher Privatheit verlaufen Fusswege, welche der alltäglichen Begegnung dienen.

Die Projektverfassenden schlagen differenzierte Sozialräume (fertig gebaut/aktivierbar, privat/öffentlich) vor: Von den vorgeschlagenen öffentlichen Plätzen bis hin zu Privatgärten der Reihenhäuser. Ein Regelwerk soll dafür sorgen, dass Baufelder und Bewohnende sich mit dem Ort identifizieren, einander begegnen und gemischt sind.

Die aufgezeigte Etappierung folgt den vorgeschlagenen Baubereichen und basiert in einer ersten Phase auf der heutigen Parzellenstruktur.



Auszüge Abgabe 2, Städtebauliches Konzept "Polpo", Team Leismann

Würdigung

Das Beurteilungsgremium würdigt den eigenständigen Ansatz. Der Beitrag entwickelt sich konsequent von aussen nach innen und versucht so, die Qualitäten im Umland für das Gebiet zu erschliessen. Das aus dem Salinapark entstehende System von öffentlichen Plätzen funktioniert gut. Das Konzept lebt von einem ruhigen Park, von dessen Qualität das darauf hin orientierte Wohnen profitiert, und der physisch gemeinten „Gestaltbarkeit“ der Bewohnenden (aktivierbare Räume). Das Team hat sich ausserdem mit der allfälligen Typologie im angrenzenden Galisacker und den sorgfältigen Spielregeln für eine erfolgreiche Durchmischung auseinandergesetzt.

Das Beurteilungsgremium hinterfragt, ob die identifizierten Qualitäten im Umland auf die vorgeschlagene Wiese im Planungsgebiet wirksam resp. erlebbar werden. Darunter fällt beispielsweise die vorgeschlagene Promenade im Löliggebiet. Der Parkrand wirkt, durch die tangentielle Wegführung, nicht wirklich aktiviert.

Grosse Fragen bestehen bei der Eignung der Grundfigur des Salinaparks. Dem Beurteilungsgremium scheint der Konzeptansatz nicht befähigt, die Geschichte des „Wohnen am Park“ zu erfüllen und die Schlüsselstellen zusammenzuhalten. An seiner dünnsten Stelle schrumpft dieser zu einem weniger als 20m breiten Schotterrasen zusammen. Seine grossräumige Verbindung hinüber ins Löli erscheint eher formal/plangrafisch als physisch erlebbar.

Das System mit den Baubereichen und den Engstellen ist relativ starr, es hat in den Zwischenschritten Mängel und weist bei anderweitigen Etappierungen oder Lagen der Strassenachsen zum Teil wenig Flexibilität auf. Auch kann beim Verbleib der Gewerbetriebe das Bogenquartier nicht wirksam vor Lärm geschützt werden. Das aufgezeigte, relativ homogene Erscheinungsbild der Siedlung wird im Hinblick auf einen langwierigen Entwicklungsprozess als schwer machbar angesehen.

Mitwirkende

LEISMANN Architekten Stadtplanung:	Stefan Leiseifer, Roman Lehmann, Charl�lie Michel, Ioannis Trikolos, Christos Polymeris
Landschaftsarchitektur:	Maurus Schifferli, Jens M�ller, Vasiliki Stavrotheodorou, Federica Mattei
Emch+Berger Verkehrsplanung:	Guido Rindsf�user, Irene Reiser
Sozialplanung:	Martin Beutler, Nora B�gli

Team Helsinki Zürich

Projektbeschreibung

Das Team entwickelt aus seiner Analyse einen Brand für Salina Raurica. Trotz seiner Grösse soll das Quartier Ruhe, Landschaftsverbundenheit und Intimität ausstrahlen. Das städtebauliche Gesamtkonzept versteht sich als robustes Gerüst, um die angestrebten (Wohn-)Angebote entstehen zu lassen: Wohnen im Grünen, Weitblicke, Anbindung an die Landschaftskammern südlich und nördlich sowie das gewerbliche Entwicklungspotenzial.

Die Siedlungstypologie variiert je nach Lage zwischen grossmassstäblichen Gewerbebauten, Wohnbauten mit Blick auf den Park sowie Reihenhausstrukturen in den einzelnen Gevierten. Das Längiquartier wird gegen Westen mit einer Wohnbebauung von rund 100 m Tiefe weiterbebaut. An fünf Schlüsselstellen soll die Bebauung Identifikation und Adressbildung herstellen. So wird am Anfang und zum Abschluss des Parks ein höheres Haus und beim Bahnhof ein Hochhaus als Merkpunkt vorgeschlagen. Wichtig ist den Projektverfassern unter diesem Gesichtspunkt die klare Raumkante zum Park hin.

Der Längipark wird als Teil einer linearen, grossmassstäblichen Verbindung von Pratteln zum Rhein verstanden und ist das prägende Element im Entwurf. Die Ausgestaltung soll die Verwebung des Rheinufer mit dem Gebiet Lööli sicherstellen. Die Bebauungsstruktur und der Park sind zudem in Ost-West Richtung zum Längiquartier hin durchlässig. Im Zentralbereich weitet sich der Park zu einer rhombusförmigen, ca. 1.8 ha grossen Fläche, auf. Die öffentliche Parkfläche ist jeweils von Geh- resp. Fahrwegen eingerahmt und grenzt an private und halbprivate Grünräume. Der Park wirkt dadurch erheblich grösser.

Das Erschliessungssystem bildet für das Wohnen am Park verkehrsberuhigte, Einbahnschlaufen aus. Der östliche Teil wird über die Wyhlenstrasse, die westlich des Parks gelegenen Arealteile über die neu ausgebaute Lohagstrasse erschlossen. Der Park bildet damit die verkehrliche Wasserscheide aus. Die Parkierung erfolgt in dezentralen Tiefgaragen.

Den Projektverfassern ist wichtig, dass eine frühzeitige Mitsprache der Anspruchsgruppen im Planungsprozess erfolgt. Dazu wird vorgeschlagen, dass die südlichen und nördlichen Teile des Längiparks periodisch mit der Quartierbevölkerung neugestaltet werden.

Die Etappierung ist in den Augen der Projektverfasser ein flexibler Baukasten. Die ersten Bauetappen sind am Bahnhof und angrenzend ans Längiquartier vorgesehen. In dieser Phase werden auch das Langsamverkehrsnetz und der Mittelteil des Parks angelegt. Mit einem zweiten Ausbauschnitt erfolgen die Bebauung des Mittelteils und die Fertigstellung des Parks. Die Realisierung des neuen Arbeitsplatzgebiets kann zu einem beliebigen Zeitpunkt erfolgen. Die Transformation des Gewerbegebiets sowie eine Neubebauung am Bahnhof sind langfristige Optionen.

Würdigung

Das Beurteilungsgremium würdigt den Beitrag als stringent hergeleitete Haltung aus landschaftlicher Sicht. Die durch die Grossform des Parks aufgespannte Bebauungsstruktur ist robust und kann mit der Lärmsituation im Grundsatz umgehen. Die vorgeschlagenen Wohnangebote sind attraktiv und sprechen für das Konzept.

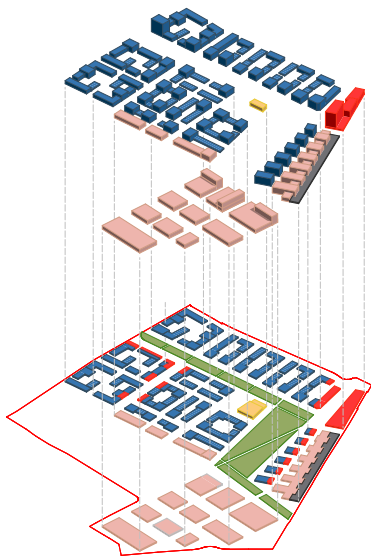
Das Beurteilungsgremium vermutet, dass die zentrale Verbindung mit Pratteln und Durchlässigkeit der Landschaftsräume so nicht erlebbar wird und die durch die Infrastrukturachsen und Geländesprünge entstandene Kompartimentierung des Gebiets nicht überbrückt werden kann. Aus dieser Sicht verliert der Längipark an Kraft.

Im Aussenraumkonzept sind die Schnittstellen zwischen der Bebauung und dem Park sowie die Ausgestaltung der halbprivaten Aussenräume in den Blöcken noch nicht gänzlich gelöst.

Das Siedlungskonzept mit konsequent gegen Süden ausgerichteten Wohnungen führt dort zu Schwierigkeiten, wo die gemeinschaftlichen Aussenräume im Norden liegen. In den vorgeschlagenen Proportionen resultierten zudem schwer nutzbare Ecksituationen. In der Realisierung ist der Mittelteil des Parks bereits früh anzulegen, ohne dass davon die ersten Wohnbauten massgeblich profitieren könnten oder eine entsprechende Nachbarschaft vorhanden ist. Die Schule wird erst in der zweiten Phase angelegt, was zu Problemen führt. Das Beurteilungsgremium vermutet, dass die erste Etappe zum Längi-Quartier nicht bzw nur wenig von der Lage am Park profitiert und eher als Barriere denn als Verbindung zum Bestand wirkt.

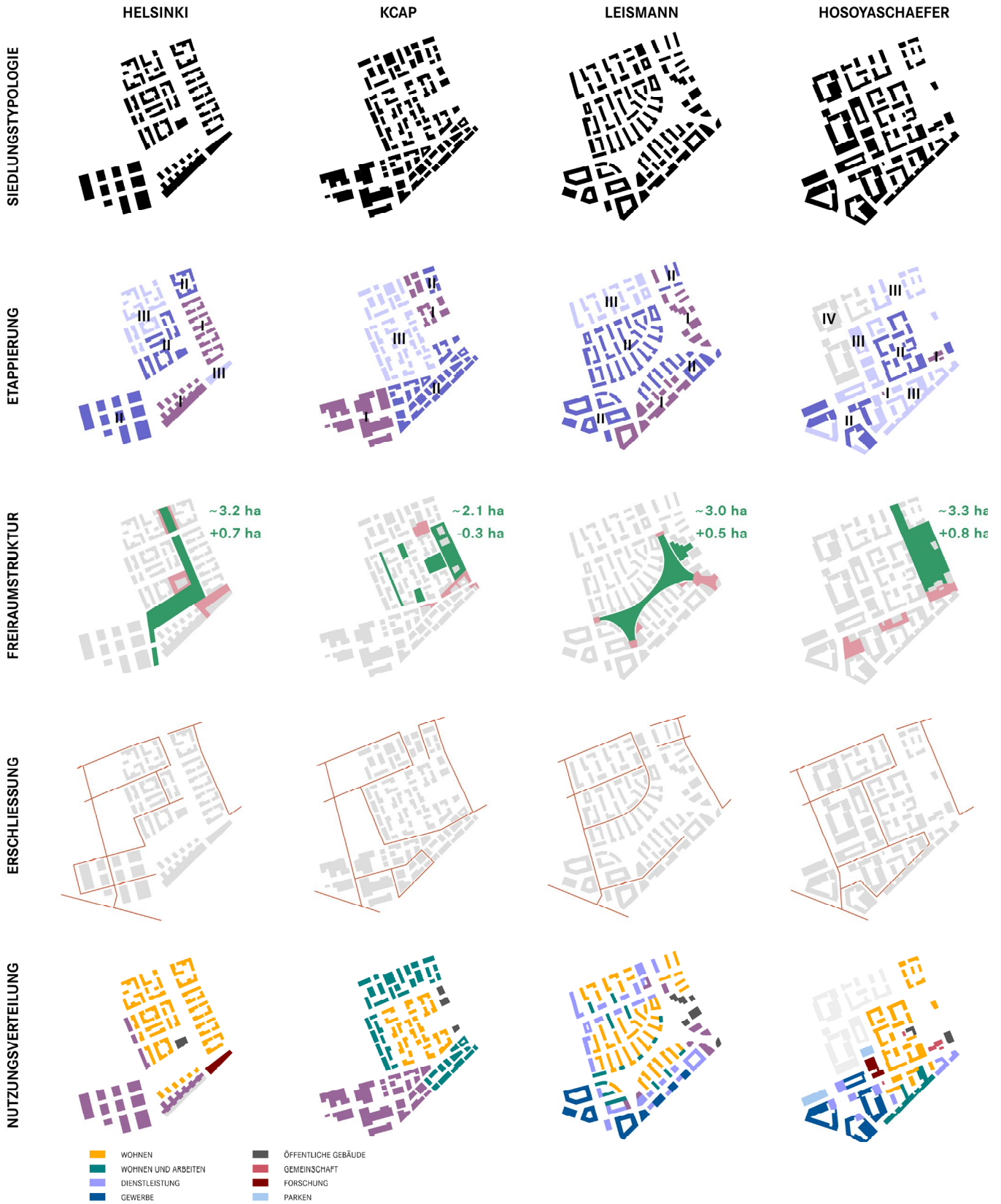
Mitwirkende

Helsinki Zürich Office:	Tommi Mäkynen, Mirjam Niemeyer Alexandra Dumbur, Lea Dirmeier
MDP Michel Desvigne Paysagiste:	Michel Desvigne, Ernst Taro
Rapp Infra AG:	Laurent Reinau, Stefan Schneider
Institut für Raumentwicklung IRAP:	Prof. Andreas Schneider
raumplan wirz gmbh:	Nicole Wirz Schneider, Natascha Kellner
Volpatohatz AG:	Marco Volpato, Nicole Hatz, Susana Shmaguina



Auszug Abgabe 2, Städtebauliches Konzept "Linear Park", Team Helsinki Zürich

Gegenüberstellung der Zwischenergebnisse



5.3 Empfehlungen und Zwischenselektion

Das Beurteilungsgremium dankt den Teams für die engagierte und sorgfältige Weiterentwicklung der Beiträge und die Veranschaulichung in den Plänen und Präsentationen. Nach sorgfältigen Abwägungen und Vergleichen wurden in der Abstimmung des Beurteilungsgremiums die Teams KCAP und Hosoya Schaefer für die weitere Zusammenarbeit in der zweiten Verfahrensstufe bestimmt. Die Kritikpunkte an den beiden nicht weiter verfolgten Projekten ist der vorangehenden Würdigung zu entnehmen.

6. STUFE 2: STUDIENAUFTRAG MIT 2 TEAMS

6.1 Ergebnisse und Würdigung Schlussabgabe Stufe 2

Team Hosoya Schaefer

Projektbeschreibung

Der städtebauliche Vorschlag basiert auf drei Schlüsselementen, welche bereits der für das Konzept zentralen Namensgebung zur Identitätsbildung aufzeigen: Dem Tor zur Schweiz im Westen, einem Gewerbequartier mit hoher Ausstrahlungskraft. Dem Salinenhofquartier, ein in einzelne Blöcke organisierten Wohnbereich im Zentrum. Dem Siebenjurten-Park, dem vergrösserten Längipark, um welchen öffentliche Nutzungen und Freiraumqualitäten organisiert sind.

Durch die Organisation in einzelne Blockstrukturen entstehen einzelne Baubereiche unterschiedlicher Dimensionen, jeweils aber mit einer Tiefe von mehr als 60 m. Die dadurch entstehende Siedlungstypologie formt jeweils aus einzelnen Baubereichen eine Art Superblock, die Salinenhöfe, und lässt so ein klar abgrenzbares halböffentliches Innen und öffentliches Aussen entstehen. Innerhalb der Blockstruktur variiert die Geschossigkeit. Am Tor zur Schweiz und an der Netzbodenstrasse werden zwei Hochpunkte mit 75 m Gebäudehöhe vorgeschlagen.

Entlang der Bahn entsteht ein Mischgebiet. Der südwestliche Teil ist dem Ansiedlungsbereich für Betriebe vorbehalten und ist in eigenständige Baubereiche unterteilt, welche sich um einen zentralen Platz und Gebäudekomplex organisieren.

Der Vorschlag führt lineare Strukturen aus dem Umland im Entwicklungsgebiet fort. Das zentrale Erschliessungselement ist die in Ost-West Richtung verlaufende Salinen-Allee, die den Bahnhofplatz mit dem Tor zur Schweiz verbindet. Sie bildet daneben die Zäsur zwischen dem Mischgebiet und den Wohnhöfen und nimmt die publikumsorientierten Nutzungen auf.

Der Siebenjurtenpark verbindet das Gebiet zum Rhein hin. Zudem grenzt er an das Schulareal und soll in seiner Ausgestaltung etappiert angelegt werden. Die Grünstrukturen funktionieren als ökologische Vernetzungsachsen. In den grossen Innenhöfen besteht die Möglichkeit, ökologische Trittsteine anzulegen.

Die Salinen-Allee wird als zentrale Adresse bereits in einer ersten Etappe (in vereinfachtem Ausbau) angelegt und ist direkt an die Rheinstrasse angebunden. Sie verbindet damit das MIV-Einfallstor mit dem ÖV-Anschlusspunkt Bahnhof und mit der Netzbodenstasse. Daneben gibt es nur eine zusätzliche Quartierstrasse für den motorisierten Verkehr. Der Langsamverkehr wird über eine eigenständige Platzsituation im Süden ins Areal und auf einem feinmaschigen Netz durch die Salinenhöfe, das Gewerbequartier und den Siebenjurten-Park geführt. Sammelparkhäuser und Mobilitätshubs organisieren und puffern die Nachfrage nach Abstellplätzen.

Die Entwicklung startet mit dem Quartierstartup: Ein Gemeinschaftszentrum welches in Anlehnung an die heutige landwirtschaftliche Nutzung als Kommunikations- und Austauschort etabliert wird. Es stellt zudem von Beginn weg eine einfache Quartierversorgung sicher und nimmt den Längitreff auf.

Nach dem Quartierstartup entsteht der innere Kern mit Wohnhöfen, welche eine eigenständige Qualität und einen genügenden Immissionsschutz sicherstellen sollen. In einer nachfolgenden Etappe soll das Mischquartier entlang der Bahn entstehen. Diese Etappe soll dazu führen, dass eine genügende Nachfrage für publikumsorientierte Nutzungen entlang der Salinen-Allee entsteht. Die Entwicklung des Ansiedlungsquartiers und die langfristige Transformation des heutigen Gewerbegebiets erfolgen zu unabhängigen Zeitpunkten.

Würdigung

Das Projekt schlägt ein sehr robustes und überzeugendes grossmasstäbliches städtebauliches Rahmenwerk vor. Die Qualität der Quartierentwicklung wird dadurch sowohl bereits in einer frühen Phase als auch langfristig durch die übergeordneten öffentlichen Räume gesichert: mit Salinenallee, Längipark und den Plätzen entsteht das Grundgerüst für eine zukünftige Entwicklung, die innerhalb dieses Rahmens noch viel Flexibilität in der detaillierten Ausgestaltung zulässt, ohne dass die charakterprägenden Räume infrage gestellt werden müssten. Diese Grundfigur sichert zugleich die Einbindung in den Kontext und die Verbindungen mit den benachbarten Quartieren. Mit der Drehung der zentralen Erschliessungsachse der Salinenallee entsteht geschickt ein neues Baufeld südlich der bestehenden Gewerbenutzung, das eine neue städtebauliche Setzung und Adressierung an der Salinenallee ermöglicht. Die Salinenallee erlaubt zudem die wichtige Adressierung des gesamten Quartiers von Pratteln aus, während der Zugang zum Löli durch einen kleinen, in seiner Grösse angemessenen Platz markiert wird. Mit der diagonalen Wegeverbindung wird der wichtige Zugang zu Rhein und Bahnhof für den Langsamverkehr attraktiv gestaltet.

Die städtebauliche Akzentuierung ist schlüssig, aber auch durchaus ohne Hochpunkt vorstellbar. Ob Platz und Hochpunkt an der Netzibodenstrasse wiederholt werden müssen, wäre in der weiteren Bearbeitung noch zu begründen. Der Beitrag mit dem weiterentwickelten Ansatz zur Identitätsbildung von Naming und Quartierstartup wird vom Beurteilungsgremium gewürdigt. Mit der geschickten verkehrlichen Anbindung entsteht ein weitgehend autofreies Wohnquartier. Das Gremium würdigt die daraus entstehenden sehr guten Wohnqualitäten und Freiraumqualitäten, die beispielsweise eine freie Bewegung auch von Kleinkindern bis in den Längipark hinein ermöglicht. Die doppelte Hierarchisierung ist auch sozialräumlich gut und kann den mit dem Alter steigenden Aktionsradius bestens zur Verfügung stellen. Die Ein- und Anbindung an Pratteln, den Rhein und ans Längiquartier wird sorgfältig in Anschlussorten ausgearbeitet.

Die Unterteilung in sich selbst gegen Lärm abschirmenden Bauetappen in Form von Superblöcken lässt klare Strukturen zu. Sie funktioniert im Hinblick auf die Realisierung gut. Der Beitrag zielt auf eine an die Gemeinschaft orientierte und urbane Bewohnerschaft, wodurch sich die Frage nach der Ortsverträglichkeit stellt. Die Gebäudelängen und der Blockrand sowie die vielen Nord-Süd orientierten Wohnungen können eine Herausforderung sein. Es ist noch unklar, wie die Parzellierung später zu einem Investorenmix führen kann. Das Gremium würdigt die Ausbildung einer gemeinsamen „typologischen Grammatik“, die je nach Situation differenziert ausgearbeitet werden kann und dabei den städtebaulichen Zusammenhalt des Quartiers erhält. Mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen und der Auflösung der Blockstruktur nach Innen wird ein Ansatz aufgezeigt, die Massstäblichkeit ortsverträglich zu gestalten. Dieses differenzierte volumetrische Kompositionsprinzip ist weiterzuverfolgen, insbesondere sind die Möglichkeiten aufzuzeigen, die durch eine andere Etappierung entstehen könnten, durch die die aus der Lärmsituation entstehende Notwendigkeit der geschlossenen Randbebauung im mittleren Quartier stellenweise entfallen könnte.

Die für die Gewerbeeinheiten vorgeschlagene, eigenständige Typologie wird ausdrücklich gewürdigt. Allenfalls kann das Tor zur Schweiz auch ohne Hochhaus eine grosse Strahlkraft erlangen.

Es gibt zwei nachvollziehbare, initiale Investitionen: Das Quartierzentrum und die Salinenallee. Die Etappierung reagiert im Norden plausibel auf den erwartungsgemäss noch langanhaltenden Gewerbebestand.

Die doppelte Hierarchisierung in den Hofraum, welcher die Blöcke vernetzen und die privaten Freiräume ist nachvollziehbar. Der Vorschlag mit einem grossen, zusammenhängenden Längipark wird als identitätsstiftend gewürdigt. Noch unklar ist, ob das Flächenangebot an gemeinschaftlichen Aussenräumen an diesem Ort nachfragegerecht ist. Der Längipark überzeugt in seiner Grösse, Lage und Geometrie, könnte aber durchaus die bestehenden Bäume des heutigen Längiparks integrieren. Der Park zeigt deutlich, wie die Quartierentwicklung zu neuen Angeboten und Lagequalitäten über das Areal hinaus und insbesondere für das Längiquartier führen wird.

Mitwirkende

Hosoya Schaefer Architects AG:

Markus Schaefer, Alexander Kneer

Agence Ter:

Jo Ehmann

IBV Hüsler AG:

Luca Urbani

denkstatt sarl:

Ben Phol

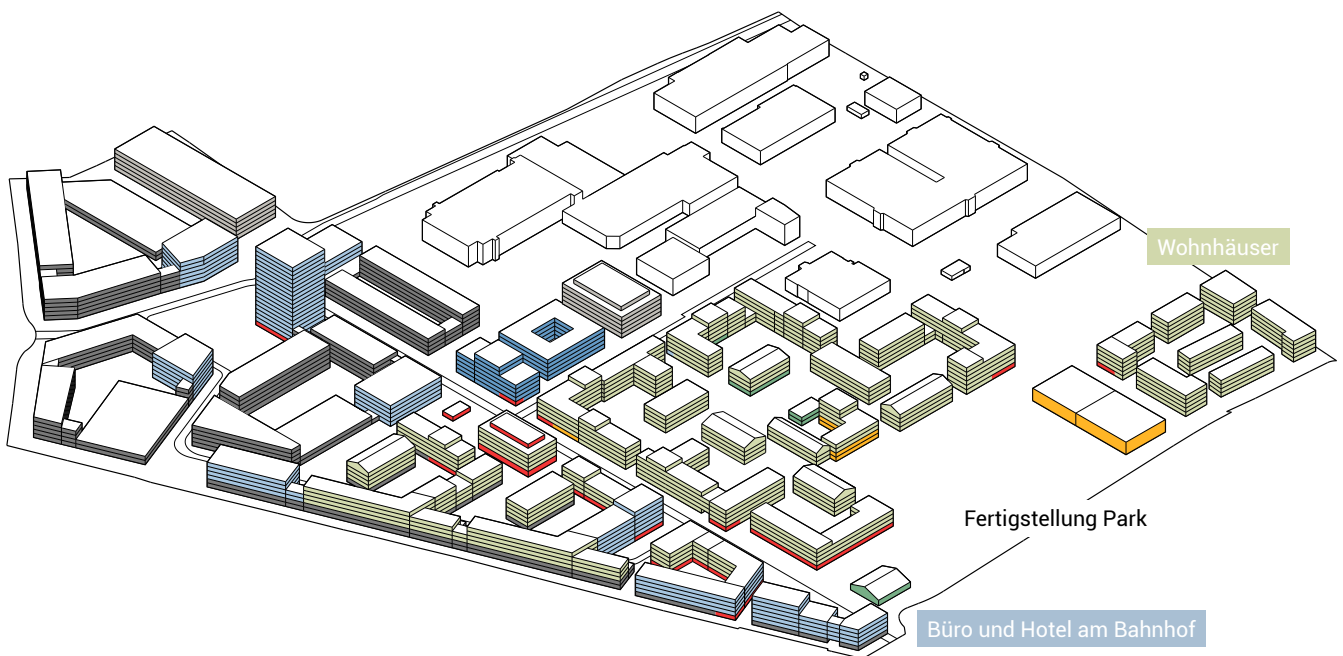
Strategie & Immobilienökonomie:

Dr. Thomas Gfeller

Kuster & Partner, Lachen:

Marco Kuster





- | | | | |
|--|---|---|---|
| ■ Laden / Dienstleistung / Gastro | ■ Gemeinschaft | ■ Büro | ■ Gewerbe |
| ■ Schule / Kindergarten / Kita | ■ Wohnen | ■ Forschung | ■ Parkhaus |



Team KCAP

Projektbeschreibung

Der Beitrag basiert auf der Grundannahme, dass dem Areal heute die Qualitäten fürs Wohnen fehlen und erst durch die Entwicklung und durch die Vernetzung mit dem Umland entstehen. Die Lage am Rand resp. an den Schnittstellen zu Pratteln verlangt nach einer Anknüpfung ans Längiquartier und an den Bahnhof. Das Konzept positioniert Pioniernutzungen an den kritischen Lagen, nutzt das Gewerbequartier als räumlichen Puffer und schafft so eine Mitte mit hoher Wohnqualität, dem "Wohnen im Park": Eine eigenständige Wohnoase mit hoher Qualität. Diese soll "upgrader" und "golden agers" anziehen und hochwertiges Wohnen im Grünen schaffen. An den nördlichen und südlichen Abschlüssen sind gemischte Quartiere vorgesehen.

Das Siedlungskonzept besteht aus einer streifenartigen Abfolge von Baubereichen, welche jeweils eine Tiefe von 50 bis 60 m haben. Dadurch entstehen wiederkehrende Raumschichten. Die wichtigste Grundfigur ist ein Ringweg im Zentrum, an welchem sich der Längipark, der Bahnhof- und Netzbodenplatz, öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie 4 thematisch differenzierte Pocket-Parks anordnen. Durch akustischen und visuellen Schutz zu den Lärm- und Immissionsquellen soll im Zentrum eine Siedlungstypologie mit Stadtrandfeeling entstehen. Eine örtliche Reduktion der Nutzungsdichte und Geschossigkeit in der Mitte lässt nebst Geschosswohnungsbau auch Reiheneinfamilienhäuser zu. Der Bahnhof- und der Netzbodenplatz fungieren als Orte der Quartiersversorgung. Der Südwesten ist als Ansiedlungsbereich für Gewerbe vorgesehen. Südlich des Ringwegs, entlang der Bahngeleise, soll ein Mischgebiet entstehen.

Im Innern der Baubereiche liegen die siedlungsbezogenen Grünräume, welche teilweise auch privat sein können und so eine interne Zonierung aufweisen. Die öffentlichen Grünräume kommen als Längipark oder Pocket-Parks aufgeteilt am Ringweg zu liegen. Je zwei Baustreifen teilen sich eine öffentliche Quartierstrasse. Auf der jeweiligen anderen Seite der Baustreifen wird ein Quartierweg für den Langsamverkehr vorgesehen. Das Innere der Baubereiche erschliessen informelle Fusswege. Dadurch entsteht ein feinmaschiges Muster an Fuss- und Radwegverbindungen.

Der Längipark wird an der heutigen Stelle vergrössert und grenzt an das Schulareal. Zudem wird eine zweite Fläche gleicher Grösse auf vier, in den Themenschwerpunkten Robinson, Familien, Natur und Campus gestalteten, Pocket-Parks aufgeteilt. Damit entsteht sowohl eine Grossform in Nord-Süd Ausrichtung wie auch eine homogene Verteilung der öffentlichen Parkflächen.

Die Langsamverkehrsachsen verbinden die Pärke und erschliessen die Baubereiche. Bei den ÖV-Haltestellen werden Mobilitätshubs (Quartierparkhäuser, Carsharing, Fahrrad-service, Leih-Cargobikes, Ladestationen usw.) vorgeschlagen. Die Quartierstrassen erschliessen teilweise auch oberirdische Parkplätze in der Mitte und zentrale Einstellhallen. Für Wohnnutzungen soll der Grundbedarf für Parkplätze um 20%, für Arbeitsnutzungen um 50% unterschritten werden.

Die homogene Verteilung der Grünräume soll zu einer gleichmässigen Partizipation an den Mehrwerten und damit zu wenig Wertausgleichen führen. Unterschiedlichste Investitionsmöglichkeiten führen zu einer Vielfalt bei den Entwicklungsträger. Es wird vorgeschlagen, in einer ersten Phase und an den kritischeren Stellen den Entwicklungspionieren (Genossenschaften) in Form einer vergünstigten Abgabe der Grundstücke entgegen zu kommen.

Die vorgeschlagene Etappierung entwickelt sich von Osten nach Westen. Die Transformation der Gebiete um den Erschliessungsring im Nordwesten und beim Bahnhof sind eine langfristige Option. Die Bereiche für die Ansiedlung von Wirtschaftsbetrieben lassen sich unabhängig in Angriff nehmen.

Würdigung

Das Projekt zeigt mit seinem klaren Fokus auf das Wohnen im Park im mittleren Bereich überzeugend die Möglichkeit für grünes, suburbanes Wohnen in mittlerer bis hoher Dichte auf, jedoch wird ein stabiles, übergeordnetes städtebauliches Grundgerüst vermisst, das auch die anderen Arealbereiche einbindet und die neue Entwicklung gut mit den benachbarten Quartieren verbindet. In der Überarbeitung ist neben der Ringfigur ein neuer Ansatz entwickelt worden, das Quartier mit grünen Nord-Süd-Verbindungen zu strukturieren. Beide Ansätze sind jedoch noch nicht genügend aufeinander abgestimmt und bleiben durch die Beschränkung auf die Mitte Fragmente.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde konsequent weiterentwickelt: Der Fokus liegt nun stärker auf dem Wohnen am/im Längipark als beim Salinenring. Diese Nuancierung wird vom Beurteilungsgremium geschätzt und trägt zur Klärung bei. Der Beitrag zeichnet sich durch eine hohe Dichte aus, welche trotzdem hochwertiges Wohnen, auch im Erdgeschoss, zulässt. Die gewählte geringe Tiefe der Baufelder und die beinahe gleichmässigen Abstände der Gebäude führt im Mittelbereich zu einer wenig überzeugenden Abfolge von Strasse, Pfad und Langsamverkehrswegen. Insbesondere die öffentlicheren Wege mit den angelagerten Funktionen oberirdische Parkierung und

Spielflächen führen aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse wahrscheinlich zu Nutzungskonflikten mit dem Wohnen.

Die Flexibilität des Ansatzes hinsichtlich der späteren Realisierungsmodelle und Anlageprofile ist aussergewöhnlich. Die Flexibilität in den ersten Etappen ist aber wegen den baulichen Massnahmen zum Lärmschutz nicht gewährleistet. Das vorgeschlagene städtebauliche Regelwerk ist konsequent und austariert.

Die gleichmässige Nutzungsverteilung erleichtert die spätere Entwicklung. In dieser Massnahme birgt sich aber die Gefahr, dass die Entwicklung ins Einheitliche abdriftet. Das würde letztendlich auch die Identitätsbildung gefährden. Auch das Gewerbegebiet braucht eine Identität. Hierzu wird die Einbindung der Gewerbeflächen ins Gesamtkonzept (Anbindung, Aussenraumkonzept) vermisst. Die angrenzenden Anschlüsse ans Gewerbequartier sind in den Zwischenetappen knifflig und wirken abrupt. Die offene Baustruktur hat zudem einen erschwerten Lärmschutz zur Folge.

Der Längipark funktioniert hinsichtlich seiner Lage und Nutzbarkeit gut. Betreffend der Pocketparks verbleibt die Frage, ob diese wiederkehrende, fast identisch dimensionierte Grünraumstruktur die vorgeschlagene Vielfalt und das attraktive Wohnumfeld herstellen kann. Das gleiche gilt für das vorgeschlagene System der drei wiederkehrenden identisch dimensionierten Raumschichten.

Mitwirkende

KCAP Architects&Planners:	Anouk Kuitenbrouwer, Mirjam Züger
Dubach & Agreiter Architekten:	Benno Agreiter
XM Architekten:	Daniel Kiss
YEWOLandscapes:	Dominik Scheuch, Claudia Steinbacher
EBP:	Benjamin Stadler
Inura:	Philipp Klaus
UTOREM:	Nils Lehmann

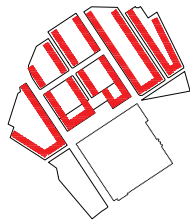




A. Baulinie Abstand zu Baufeldgrenze



C. Unterbauung Zonen für mögliche Unterbauung



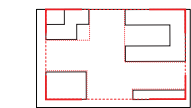
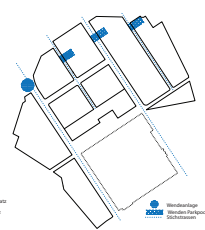
Gestaltungsprinzipien Siedlungsfreizeime Gesamtübersicht



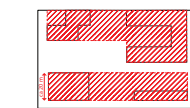
A.1 & 1.C. Parkplätze Gesamtübersicht



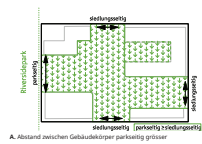
C. Wandmöglichkeiten Gesamtübersicht



A. Baulinie Auszien klare Karte, Innen frei versetzt



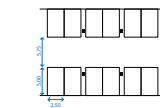
C. Unterbauung Zonen für mögliche Unterbauung



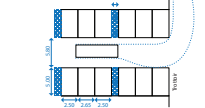
A. Abstand zwischen Gebäudeträgerparking grösser



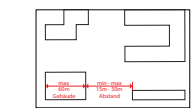
C. Baumsetzung in Baumreihen entlang der Strassen



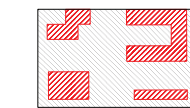
A. Parkhaus, Tiefgarage Komfortstufe A



C. Parkingdeck mit Wandmöglichkeit



B. Gebäudelängen und Abstände maximal und minimal



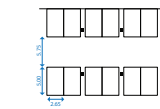
D. Bebauung unbebaute Fläche grosszügig



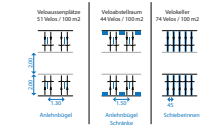
R. 1. Luftkühlfähige Baumreihen in der Castrumgasse



R. Innenhofe, Level Teil aber öffentlich nutzbare Freizeime



B. Parkhaus, Tiefgarage Komfortstufe B



D. Parkierung Vels Auszien, Abstellraum, Keller

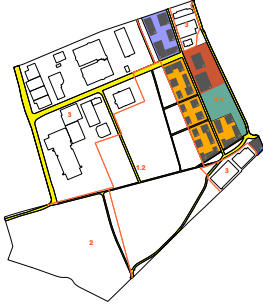
Riverside Arealentwicklung Regenerik Zürich [CH] 21



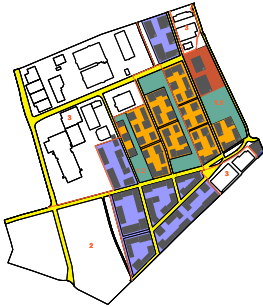
6.2 Gegenüberstellung der Beiträge der 2. Stufe

KCAP

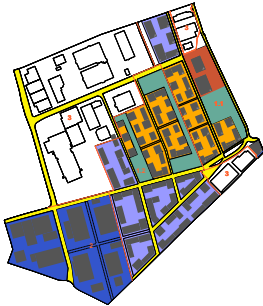
ETAPPE 1.1



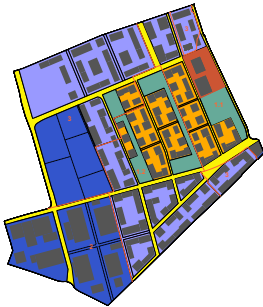
ETAPPE 1.2



ETAPPE 2



ETAPPE 3



HOSOYASCHAEFER

ETAPPE 1



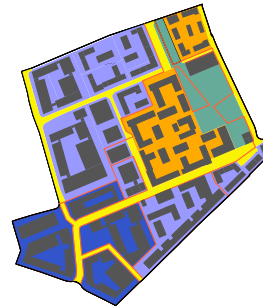
ETAPPE 2



ETAPPE 3 & ETAPPE X



ETAPPE 4



-  Bearbeitungsperimeter
-  Abgrenzung Etappen
-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  Ansiedlung
-  öffentliche Nutzungen
-  Verkehrsfläche / öffentliche Strassen
-  öffentliche Parkfläche
-  IV Grundfläche Gebäude Entwurf / Geschossigkeit
-  Grundfläche Gebäude Bestand

7. EMPFEHLUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM

7.1 Dank und Würdigung Prozess

Das Beurteilungsgremium würdigt die Qualität und Vielfalt der Beiträge sowohl in der ersten wie in der zweiten Stufe. Die verschiedenen Lösungsansätze werden im Hinblick auf die weitere Auseinandersetzung und Diskussion wertvoll sein.

Ein grosser Dank gebührt den Verfasserinnen und Verfassern für die geleistete Arbeit. Der Prozess mit der interdisziplinären Auseinandersetzung mit dem Ort und dem intensiven Dialog anlässlich von Zwischenbesprechungen und Rückkopplungen hat sich gelohnt.

7.2 Empfehlungen zur Weiterarbeit und Selektion

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig, den Beitrag rund um das Team Hosoya Schaefer als Basis für die weitere Planung (Rahmenplan, städtebaulicher Entwurf, Regelwerk zur Qualitätssicherung) zu verwenden und das Team mit der städtebaulichen Begleitung des Gesamtsteuerungsausschusses zu beauftragen.

Der Entscheid ist in der städtebaulichen Grundstruktur des Beitrags, im überzeugenden Konzept mit einer durchdachten Baufelddimensionierung und typologischen Differenzierung, in der Robustheit im Hinblick auf die Etappierung/Lärmschutz sowie in der vorgeschlagenen Entwicklungsstrategie begründet.

7.3 Empfehlungen für Folgeaufträge

- > Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die für den Rahmenplan notwendige weitere Vertiefung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume dem Team um Hosoya Schaefer zu übertragen. Für den Längipark ist später ein Qualitätssicherungsverfahren/Projektwettbewerb denkbar.
- > Das Quartierstartup ist schnellstmöglich zu installieren. Es kann so bereits als Austauschplattform unter den Grundeigentümern und als Kommunikationsmittel fungieren. Das Team um Hosoya Schaefer ist mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Projekts zu beauftragen.

7.4 Empfehlungen für den weiteren Prozess

Der im Pflichtenheft zum Studienauftrag skizzierte Weg ist zweckmässig. Die Empfehlungen für die nächsten Schritte sind:

- > Im Zuge der nächsten Phase empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Beitrag weiter zu schärfen und zusätzliche Abklärungen zu treffen. Es fasst diese Empfehlungen in einem gesonderten, technischen Detailbriefing zu Handen der Ausloberin ab. Zusammenfassend wird es darum gehen, den Entwurf auf die örtlichen, suburbanen Gegebenheiten abzustimmen, ohne die vorhandenen Qualitäten zu verlieren: Untersuchung alternativer Dichteverteilungen, Ausgestaltung der Innenhöfe in den Superblöcken, detaillierte Ausformulierung der Salinen Allee und technische Abklärungen zum Lärmschutz und zur Störfallverordnung.
- > Im weiteren Rahmenplanverfahren ist zu klären, ob und welche weiteren Qualitätssicherungsverfahren vorzusehen sind. Somit ist die Zustimmung der Grundeigentümer sichergestellt.

8. GENEHMIGUNG

Vom Beurteilungsgremium genehmigt

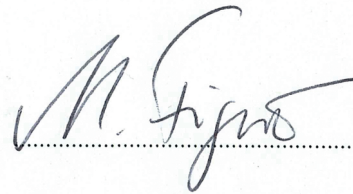
Basel, den 7. Mai 2019:

Sachexperten

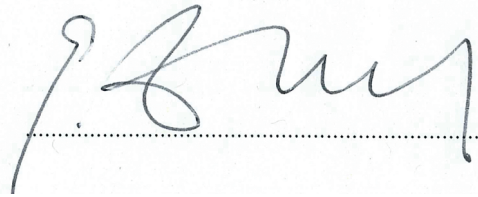
Stephan Burgunder,
Gemeindepräsident Pratteln



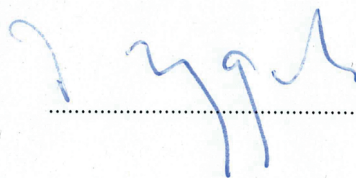
Marco Frigerio,
Kantonsarchitekt BL



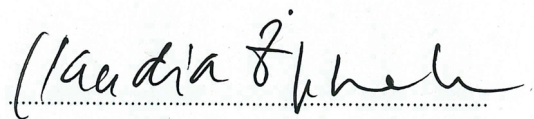
Emanuel Trueb,
Gemeinderat Pratteln



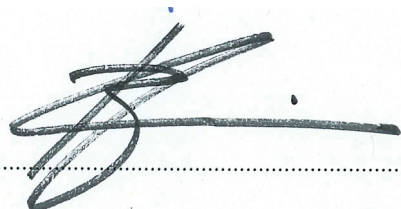
Alfred Binggeli,
Privater Grundeigentümer



Claudia Zipperle
F. Hoffmann-La Roche AG

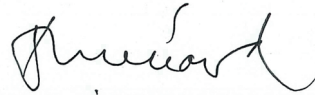


Benoît Demierre
Losinger Marazzi AG



Unabhängige
Fachexperten

Dani Ménard,
mépp, ménard partner projekte ag



.....

Martin Kolb,
Kantonsplaner BL



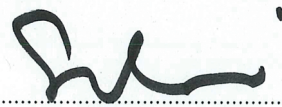
.....

Daniel Wentzlaff,
Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG



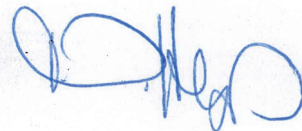
.....

Christian Salewski,
Christian Salewski & Simon Kretz
Architekten GmbH



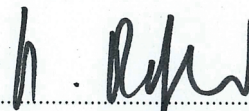
.....

Naomi Hajnos,
Naomi Hajnos Architektur GmbH



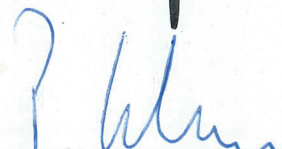
.....

Stefan Rotzler,
Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt BSLA



.....

Philippe Cabane,
Cabane Partner Urbane Strategien & Entwick-
lung GmbH



.....





Shared **innovation**

**BASEL
LANDSCHAFT**

Gemeinde pratteln



IHRE KONTAKTE FÜR WEITERE FRAGEN

PROJEKTINFORMATIONEN

LOSINGER MARAZZI AG

Daniel Baumann
Gesamtprojektleiter Salina Raurica Ost

Tel: 058 456 78 85
Mail: d.baumann@losinger-marazzi.ch

MEDIENKONTAKT

Daniela Born
Leiterin Kommunikation

Tel: 079 681 16 45
Mail: d.born@losinger-marazzi.ch

GEMEINDE PRATTELN

Stephan Burgunder
Gemeindepräsident

Tel: 061 825 21 11
Mail: stephan.burgunder@pratteln.bl.ch

Sandra Meier
Leiterin Kommunikation

Tel: 061 825 22 61
Mail: sandra.meier@pratteln.bl.ch

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Martin Kolb
Kantonsplaner

Tel: 061 552 59 31
Mail: martin.kolb@bl.ch

Thomas Kübler
Leiter Standortförderung

Tel: 061 552 56 93
Mail: thomas.kuebler@bl.ch

Nico Buschauer
Leiter Kommunikation BUD

Tel: 061 552 55 81
Mail: nico.buschauer@bl.ch

SALINA RAURICA OST, PRATTELN



salina
raurica