

ZEN
TRA
LE

ZUSAMMEN
ÖKOLOGISCH
FAIR WOHNEN

MOBILITÄTSKONZEPT ZENTRALE PRATTELN

Jörg Vitelli
Präsident GEWONA NORD-WEST

MIT
PLANER:IN?

www.zentralepratteln.ch

ZEN TRA LE



ECKDATEN ZENTRALE PRATTELN

- Arealfläche: 43'000 m²
- Bruttogeschossfläche Wohnhof: 49'000 m²
- Hauptnutzfläche: 39'250 m²
- Bauvolumen oberirdisch: 167'000 m³
- Bauvolumen unterirdisch: 23'500 m³
- Anzahl Bausteine: 7 Bausteine als Blockrandbebauung
- Anzahl Geschosse: 6 - 9-geschossig
- Anzahl Wohnungen: ca. 470 Mietwohnungen
- Anschluss ÖV: in Gehdistanz zum Bahnhof Pratteln 4-5 Minuten
- Parkplätze Autos Wohnhof: ca. 370 (inkl. Besucher PP, grosser Teil in best. UG)
- Parkplätze Velos Wohnhof: ca. 1'400

ZEN TRA LE

COOP hat das Areal Ende 2015
an Logis Suisse verkauft

- Architekturwettbewerb
- Quartierplan
- Zwischennutzung
- Abbruch 2023
- Baubeginn August 2024
- Fertigstellung 1. Q. 2027

Das Leuchtturmprojekt im BL



Randbedingungen Parkierung gemäss Quartierplanreglement

§ 16, Abs. 6, Unterwert (0.5 Stamm-PP pro Wohnung)

Bei Verwendung des Unterwerts von 0,50 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen:

- Car-Sharing-Angebot mit insgesamt mind. 1 Fahrzeug pro insgesamt 150 Wohnungen innerhalb des Quartierplanperimeters
- Mind. 3 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher
- Sharing-Angebot für E-Bikes und Cargo-Bikes innerhalb des Quartierplanperimeters
- Velowerkstatt innerhalb des Quartierplanperimeters
- Umfassende Informationen für neue Mieter zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Gemeinde Pratteln

Ausnahme Alterswohnen rechnet sich nicht

§ 16, Abs. 8, Ausnahme Alterswohnen

Für Alterswohnen kann der Berechnungswert ohne weitere Massnahmen auf 0,30 Stamm-PP pro Wohnung reduziert werden

- Fürs Alterswohnen muss SIA 500 eingehalten werden
- Bei der GEWONA NORD-WEST hätten wir einen zweiten Lift einbauen müssen
- Die baulichen Mehrkosten wären höher gewesen als die Kostenersparnis weniger PP zu bereitzustellen

Ausnahme autofreies Wohnen

§ 16, Abs. 12, Minimum Stamm-PP pro Wohnung

Der Unterwert von 0,50 Stamm-PP pro Wohnung darf über den gesamten Quartierplanperimeter nicht unterschritten werden (ausgenommen davon sind Alterswohnungen). Dies gilt auch, wenn ein Anteil an autofreien Wohnungen gemäss Abs. 9 realisiert wird.

- **Fazit: in jedem Fall gilt der Faktor 0.50 Stamm-PP**
- **Somit ist autofreies Wohnen Schönfärberei**

Bewirtschaftung der Auto-PP

§ 16, Abs. 10, Besucher-PP und Kunden-PP

Besucher-PP und Kunden-PP sind zu bewirtschaften.

- PP-Kosten für Wohnungen und Gewerbe CHF 150.– / Mt.
- Besucher- und Kunden-PP. Klare Abtrennung im Parking
- Zufahrt mittels Schranken. Bewirtschaftungsdetails werden noch festgelegt

Parkplätze auf der Zentrale Pratteln

- 267 PP für Wohnungen und Gewerbe
- 102 PP für Besucher und Kunden (Red. Faktor 0.7 eingerechnet)
- 369 PP Total verteilt in AEH und Aussen-PP

Controlling und Sicherstellung

§16, Abs. 11, Controlling und Sicherstellung

Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten

- Hierzu werden wir ein Reporting erarbeiten
- Es ist auch in unserem Interesse, dass die Randbedingungen eingehalten werden

Veloabstellplätze

§ 17, Abs. 5, Abstellflächen für Velos, Kinderwägen und dgl.
Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velounterstände), Kinderwagen und Ähnliches. In der Nähe der Haupteingänge sind für die Besucher und für das kurzfristige Abstellen oberirdische, fahrend erreichbare Velo-Abstellplätze vorzusehen, wovon ein angemessener Anteil witterungsgeschützt auszubilden ist.

- Bei der Planung und Projektierung hat jeder Bauträger darauf geachtet, dass gut zugängliche und bequem nutzbare Abstellflächen geschaffen werden
- Unterirdisch sind die Velo-PP über Rampen fahrbar erschlossen
- Zum Teil sind automatisch gesteuerte Tore vorhanden

ZEN TRA LE

Vom Weinlager zur Autoeinstellhalle

gestern



heute



ZEN TRA LE

Vom Weinlager zur Autoeinstellhalle / morgen



ZEN TRA LE

Aussenparkierung



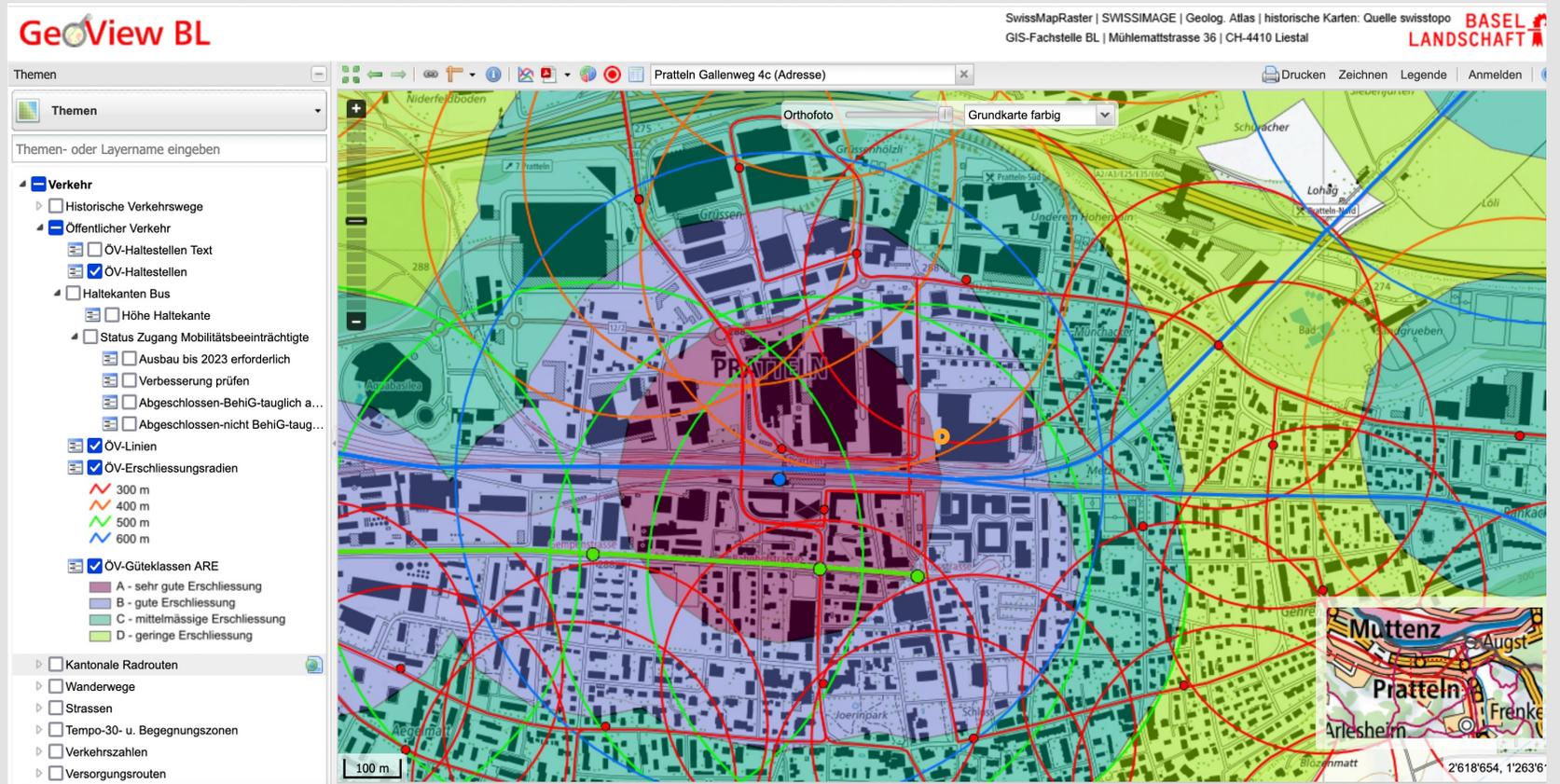
Die Crux mit der Anzahl Besucher-PP

Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

- **Für Besucher-PP / Kunden-PP gilt der Faktor 0.30 PP / Wohnung**
- **Einstufung Bahnhof Pratteln gemäss ARE Güteklasse B > 300 m**
- **Reduktionsfaktor gemäss Kantonalen Richtlinien $0.7 = 0.21$
Weitere Reduktion ist möglich, wenn eine gute öV-Erschliessung vorhanden ist. Kompetenz Gemeinderat Pratteln.**

ZEN TRA LE

öV-Erschliessung gemäss ARE Güteklasse



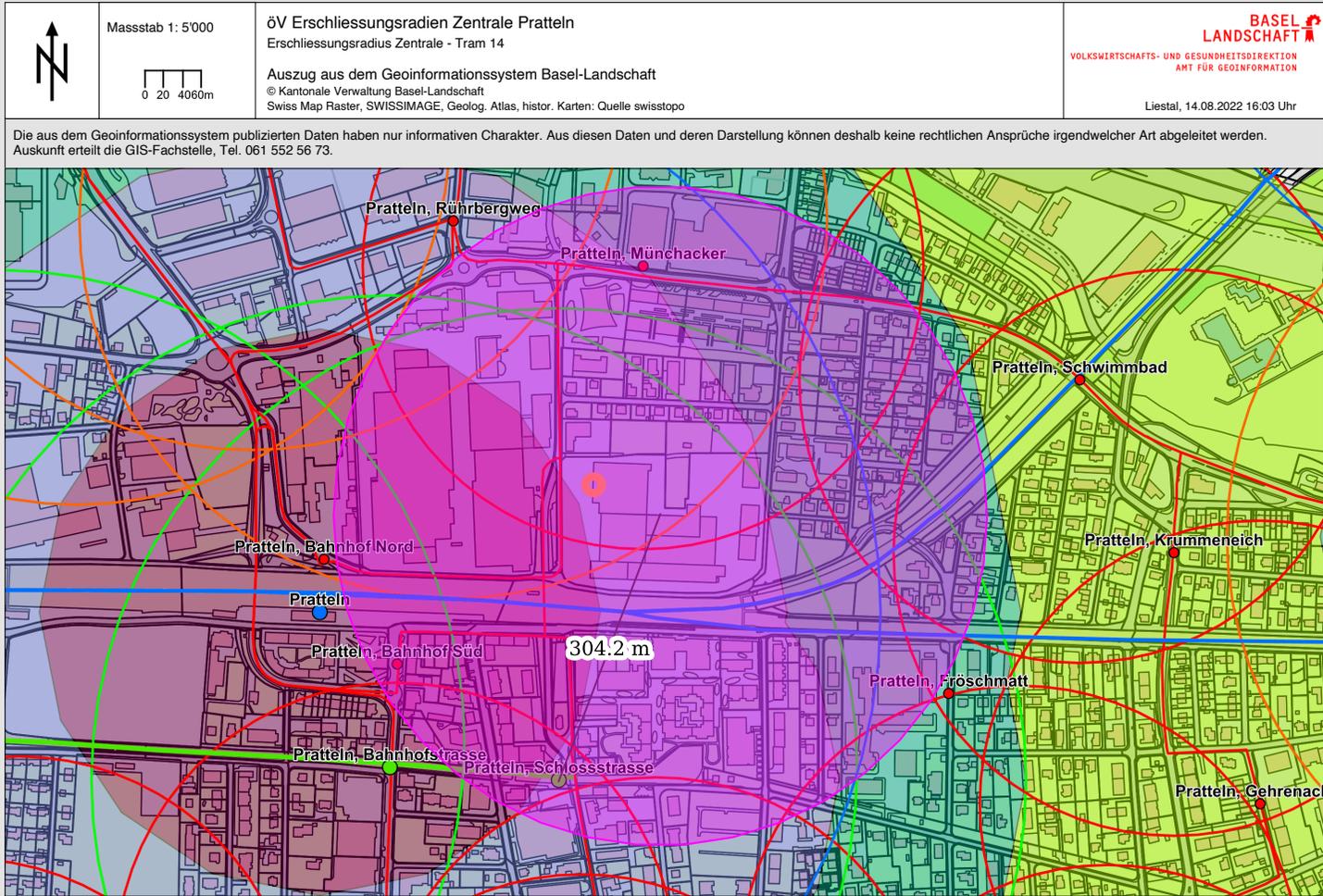
ZEN TRA LE

Die Crux mit der Anzahl Besucher-PP

öV-Erschliessung Zentrale Pratteln				
Linie	Takt	Haltestelle	Radius	Bemerkung
Tram 14	7.5 Minuten	Schlossstrasse	305 m	
S3 Basel-Olten, ab 2025	15 Minuten	Bhf. Pratteln	375 m	
S1 Basel-Frick	30 Minuten	Bhf. Pratteln	375 m	
Bus 80 Basel-Liestal	30 Minuten	Bhf. Pratteln Süd	300 m	
Bus 80 Basel-Liestal	30 Minuten	Münchacker	275 m	
Bus 83 Pratteln Rankacker - Liestal via Augst	30 Minuten	Bhf. Pratteln Süd	300 m	
Bus 82 Chästeli - Pratteln Nord - Grüssen	20 Minuten	Bhf. Pratteln Nord	375 m	lokale Buslinie
Bus 84 Pratteln - Rheinfelden	30 Minuten	Bhf. Pratteln Nord	375 m	nur Spitzenzeiten Morgen-Abend

- **Auf Antrag hat uns der Gemeinderat Pratteln nicht unterstützt die Besucher-PP den Faktor 0.6 anzuwenden**
- **Somit müssen wir 15 Besucher-PP mehr bauen**
- **Besucher-PP können nicht vermietet werden. Unnötige Investition zur Bereitstellung der PP**
- **Kostet pro Wohnung / Monat CHF 10.–**

ZEN TRA LE



ZEN TRA LE

Fragen?