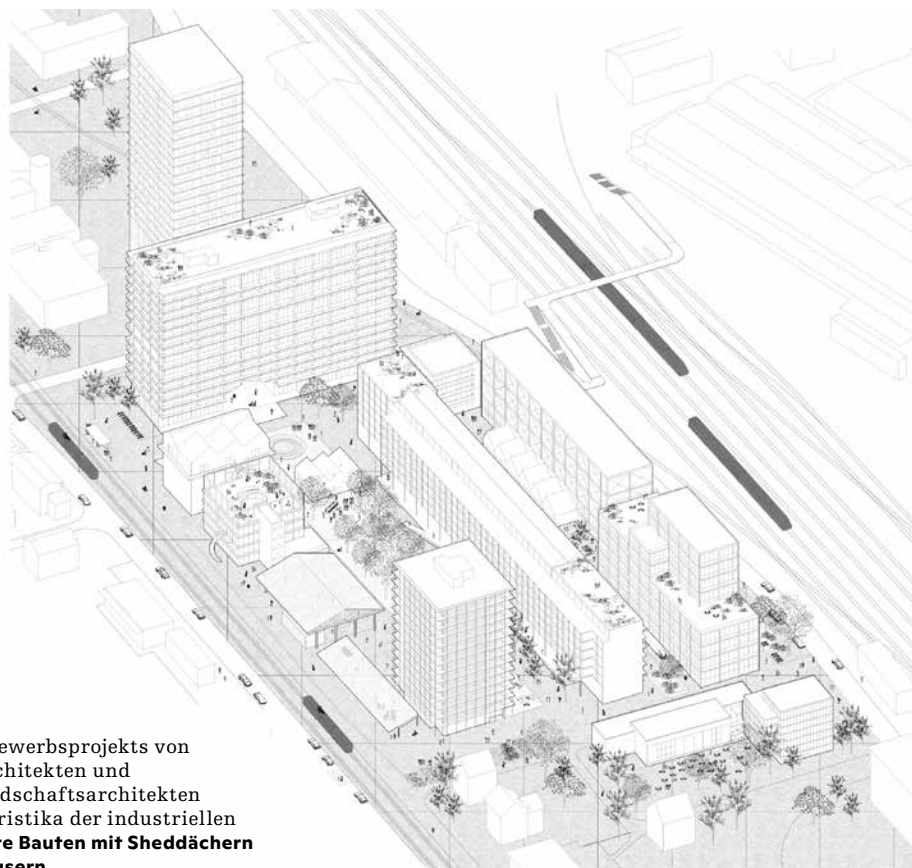


## Bauen nach industriellem Vorbild

Auf dem Areal der ehemaligen Rohner-Fabrik in Pratteln BL will die Hiag Immobilien ein gemischt genutztes Quartier erstellen. Das Planungsteam Buchner Bründler Architekten und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten folgt der Struktur des Industrieareals durch Bauten mit unterschiedlichen Massstäben und einem parkartigen Grünraum.

Text: Katharina Marchal



Die Bauten des Wettbewerbsprojekts von Buchner Bründler Architekten und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten nehmen die Charakteristika der industriellen Bebauung auf: **Kleinere Bauten mit Sheddächern stehen neben Hochhäusern.**

**D**as Industrie- und Gewerbegebiet um den Bahnhof in Pratteln BL wird nach und nach in einen Wohn- und Arbeitsstandort umgenutzt. Eines der letzten Fabrikareale – das ehemalige Rohner-Areal – erwarb 2018 die Hiag Immobilien AG. Sie möchte dort einen neuen Wohn- und Arbeitsstandort entwickeln. Bis 2019 war die Rohner AG Mieterin, dann meldete die Firma Konkurs an.

Daraufhin entschied Hiag, die Entwicklung des Areals zeitnah in Angriff zu nehmen. Dafür wurde eine umfangreiche Altlastensanie-

rung nötig. Auf der rund drei Hektar grossen Fläche südlich des Bahnhofs sollen bis zu 400 Wohnungen für rund 1000 Menschen entstehen sowie 500 neue Arbeitsplätze mit Schwerpunkt in Dienstleistung, Forschung und Produktion. Durch die neuen öffentlichen Grün- und Freiräume wird das Quartier besser an die bestehenden Quartiere angebunden. Dem Ort kann damit eine neue Identität – ein neues Image – verliehen werden. Dies ist auch ein Mehrwert für die Bevölkerung von Pratteln. Ziel ist, ein verkehrsfreies Areal zu schaffen,

mit einer energieeffizienten und ressourcenschonenden Bebauung sowie einer effizienten und ökologischen Energieversorgung.

### Erinnerung an die Industriegeschichte

Um eine hohe Qualität der Entwicklung zu sichern, führte der private Eigentümer einen zweistufigen Studienauftrag durch. Von den acht eingeladenen Teams empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig den Projektbeitrag des Planungsteams Buchner Bründler Architek-



**Der öffentlich zugängliche Grünraum** im Projekt von Buchner Bründler Architekten und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten soll dereinst mit Café, Sportangeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten belebt werden.

ten und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. In der ersten Phase des Studienauftrags schlug das Team vor, Teile der Bestandsbauten zu erhalten. Aufgrund der Kontamination durch chemische Substanzen war dies für den neuen Besitzer keine Option. Sämtliche Gebäude müssen rückgebaut werden.

Die Bauten des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts nehmen die Charakteristika der industriellen Bebauung auf. So stehen kleine Bauten mit Sheddächern neben Hochhäusern. Gleichzeitig erinnert das arealspezifische Architekturvokabular an den vormals industriellen Hintergrund.

In Anlehnung an das abgerissene Produktionsgebäude, das sich an der Bahnlinie orientierte, reihen sich das «Güterhaus», das «Werkhaus» und das «Atelierhaus» linear aneinander. Parallel zu der Häuserzeile fasst das «Lange Haus» die «Lange Gasse» als urbaner Strassenraum mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen. Südlich des Langen Hauses liegt das Herzstück des Quartiers: der Gemeinschaftshof. Der dicht mit Bäumen bepflanzte, öffentlich zugängliche Aussenraum bietet viele Aufenthaltsmöglichkeiten, Sportangebote und ein Café. Gegen Westen schliesst ein knapp 50 m hoher Bau – «Bau 40» – das Areal ab. Dazu bildet das «Hohe Haus» an der Südostecke des Areals einen Gegenpol. Auf der abgetrennten westlichen Parzelle setzt der «Turm» einen weiteren städtebaulichen Ak-

zent in der jungen «Skyline» von Pratteln. Zu den Tramgleisen hin reihen sich kleinteilige Bauten für Veranstaltungen, Kinder und Sport aneinander; sie bilden einen Übergang zur kleinmassstäblichen Struktur der Nachbarbauten.

## Nutzungsverteilung

Die flexible Grundstruktur des Werkhaus kann Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aufnehmen. Im benachbarten Güterhaus soll eine Markthalle integriert werden. Beide Bauten schützen die dahinterliegenden Mietwohnungen im Langen Haus vor Bahnlärm und vor Störfällen der Bahn. Die rund 140 vorgesehenen Wohnungen profitieren vom grünen Gemeinschaftshof im Herzen des Areals, der durch Werkstätten in den angrenzenden Wohnbauten sowie einen Gemeinschaftsraum im Langen Haus belebt wird. Das Hohe Haus eignet sich für Eigentumswohnungen; geplant sind 75 zweiseitig orientierte Wohnungen. Im Bau 40 sollen 190 experimentelle Wohnungen zur Miete oder als Eigentum angeboten werden.

Von den extensiven Dächern soll Regenwasser über einen Kreislauf auf den Boden und von dort zur Kühlung des Areals wieder zur Verdunstung gebracht werden. Die Versickerung kann damit minimiert werden bzw. im weniger belasteten Areal im Osten erfolgen. Fussgängerwege kreuzen das Quartier in allen Richtungen und machen das Areal damit ausreichend durchlässig.



**HIAG-Areal Pratteln**  
Zweistufiger Studienauftrag

EMPFEHLUNG ZUR  
WEITERBEARBEITUNG

**Buchner Bründler Architekten**, Basel;  
**Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten**, Basel

WEITERE TEILNEHMER

**Harry Gugger Studio**, Basel;  
**Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten**, Basel

**jessenvollenweider architektur**, Basel;  
**Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten**, Basel

**Morger Partner Architekten**, Basel;  
**Bryum**, Basel; **Cabane Partner**, Basel

**Studio trachsler hoffmann**, Zürich;  
**Bernhard Zingler Landscape**, Zürich

**BABL bakker & blanc architectes associés**, Lausanne; **Forster Paysage**, Prilly

**Helsinki Zürich Office**, Zürich;  
**Schmid Landschaftsarchitekten**, Zürich

JURY

**Rainer Klostermann**, Architekt und Stadtplaner, Zürich; **Prof. Christina Schumacher**, Soziologin, Basel; **Lukas Schweingruber**, Landschaftsarchitekt, Zürich; **Luca Selva**, Architekt und Stadtplaner, Basel; **Markus Stöcklin**, Verkehrsplaner, Basel; **Daniel Wentzlaff**, Architekt und Stadtplaner, Basel; **Philipp Schoch**, Gemeinderat Departement Hochbau/Quartierplanung/Umwelt, Baselland (Ersatz); **Christoph Löttscher**, Architekt und Stadtplaner (Ersatz)

SACHJURY

**Stephan Burgunder**, Gemeindepräsident Pratteln; **Marco Feusi**, CEO HIAG, Zürich; **Salome Grisard**, Mitglied Verwaltungsrat HIAG, Zürich; **Michele Muccioli**, Arealentwickler, HIAG (Projektleitung), Zürich; **Oliver Stucki**, Amt für Raumplanung, Kanton Basel-Landschaft

Um, wie gefordert, ein verkehrsfreies Areal zu gestalten, ist die Ein- und Ausfahrt des unterirdischen Parkings auf der Westseite der Güterstrasse und damit peripher angeordnet. Neben weiteren oberirdischen Abstellplätzen sind Veloparkplätze entlang der Gempenstrasse wie an den Hauseingängen vorgesehen. Es wird dabei konsequent an bestehende Velo- und Fussverbindungen angeknüpft.

## Wankdorfcity 3, Bern – Der Ort zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen



### Auftraggeber

IMMOFONDS/IMMOSOL AG, vertreten durch Immofonds Asset Management AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich

### Mission

Nördlich der S-Bahn-Station Bern Wankdorf entsteht in drei Entwicklungsphasen ein modernes, urbanes Stadtquartier. Die beiden ersten Entwicklungsphasen sind bereits fertiggestellt. In einem nächsten Schritt wird beabsichtigt, die Zukunft der WankdorfCity auf dem heute noch gewerblich genutzten Areal Wankdorfcity 3 weiterzuschreiben. In Wankdorfcity 3 soll eine neue «Bernere Urbanität» als Resultat von baulicher Dichte und Höhe (rund 100 000 m<sup>2</sup> BGF) sowie als Ausdruck einer Vielfalt von Nutzungen, Wohn- und Lebensformen sowie sozialer Interaktionen entstehen, so dass die ganze WankdorfCity an Charakter, Identität und Lebendigkeit gewinnt. Dieser Anspruch und Planungsleit-sätze aus einer Testplanung mit 3 Teams bildeten die Ausgangs- und Ankerpunkte für die Erarbeitung eines städtebaulichen Richtprojektes als konkrete Realisierungsabsicht und Grundlage für den geplanten Projektwettbewerb durch ein Planungsteam rund um Rolf Mühlethaler Architekten, Bern im Rahmen einer kollaborativen «Werkstatt des konkreten Städtebaus» mit der Bauherrin, der Grundeigentümerin, der Stadt Bern, potenziellen Endnutzern und dem Quartier.

### Verfahren

Es handelt sich um einen **einstufigen Projektwettbewerb für Architekturbüros nach SIA-Ordnung 142 im selektiven Verfahren**. Im Rahmen einer Präqualifikation werden nach Massgabe der Erfüllung der Eignungskriterien 10 bis 12 Architekturbüros für den Projektwettbewerb ausgewählt. Ziel des anschliessenden anonymen Wettbewerbs ist einerseits die Validierung der Qualitäten des städtebaulichen Richtprojektes («Ebene Städtebau»). Andererseits die Ermittlung der bestgeeigneten 3-4 Architekturbüros für die künftige kollaborative Zusammenarbeit zur Realisierung des Gesamtvorhabens sowie ausgewählter Projektvorschläge («Ebene Baubereiche»). Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungsrecht nach GATT/WTO noch eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### Weiterbearbeitung

Ausgehend von der städtebaulichen Auseinandersetzung werden 3 bis 4 Preise und Ankäufe für die exemplarischen Gestaltungs-, Wohn- und/ oder Gebäudekonzepte vergeben. Die rangierten Büros (je mind. 15 000 m<sup>2</sup> GFo) werden in die kollaborative «Werkstatt Wankdorfcity 3» bestehend aus Bauherrschaft, Unternehmer und dem Planungsteam Mühlethaler aufgenommen und werden ihre prämierten Lösungsvorschläge in den SIA-Phasen Projektierung, Ausschreibung und Ausführung in das Gesamtprojekt integrieren, optimieren, aufeinander abstimmen und realisieren.

### Termine

- › Publikation, Bezug Ausschreibungsunterlagen 21. Mai 2021
- › Eingabe Bewerbungen PQ (Eingabefrist) 18. Juni 2021
- › Versand Zulassungsentscheid 28. Juni 2021
- › Start Projektwettbewerb 09. Juli 2021
- › Abgabe Wettbewerbsbeiträge 08. Oktober 2021
- › Jurierung und Entscheid Oktober/November 2021

### Bezug der Unterlagen

Detaillierte Informationen zum Wettbewerb, dem Preisgericht und die Bewerbungsunterlagen stehen unter [www.wankdorfcity3.ch/wettbewerb](http://www.wankdorfcity3.ch/wettbewerb) zur Verfügung.

## Kritikpunkte und weiteres Vorgehen

Da das Parkhaus mit rund 700 Parkplätzen die gesamte Fläche unterhalb der Gewerbe- und Dienstleistungsbauten und des langen Wohnhauses einnimmt, müsste es am Stück realisiert werden. «Das erfordert grosse Vorinvestitionen», bemängelt das Beurteilungsgremium.

In der ersten Bauetappe sollte aus Schutz vor Lärmimmissionen mit den Bauten entlang der Gleise begonnen werden, um danach sukzessiv von Norden nach Süden weiterzubauen. Die einzelnen Bauetappen sollten auf jeden Fall einen Wohnanteil beinhalten, um die Abhängigkeit von der Nachfrage nach Büro- bzw. Gewerbeflächen zu reduzieren. Letztendlich beeinflussen weitere Faktoren wie etwa die Altlastensanierung die Etappierung des Projektes.

Kritisch zu beurteilen sind in Bezug auf die Störfallverordnung die sehr grossen Nutzflächen, die sowohl bei den Wohnungen als auch bei der Dienstleistung und dem Gewerbe über den Vorgaben liegen. Hier besteht nach Einsicht des Beurteilungsgremiums «die Gefahr, dass sich die Störfallrisiken infolge der grossen Zunahme bei der Personenexposition so stark erhöhen, dass sie in einem kritischen Bereich liegen».

In puncto Lage und Höhe wird besonders der Turm hinterfragt – vor allem wegen seiner oberirdischen Geschossfläche, die weit über derjenigen der anderen Wettbewerbsprojekten liegt. In den weiteren Planungsschritten ist noch zu klären, ob die Dichte des Quartiers gut verträglich ist. Wegen der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für die Wohnungen müssen im Turm und im Hohen Haus die Grundrisse angepasst werden. Beim Bau 40 sind zumindest partielle Verglasungen der Balkone notwendig.

Die öffentlichen Bauten für Sport, Kultur und Kinder am südlichen Abschluss des Areals erscheinen als zu «unbestimmt». Sie sollten besser in die gegenüberliegende Überbauung integriert werden. Diese erfährt durch die Öffnung des ehemaligen Industrieareals eine neue Ausrichtung. In dem Zusammenhang sei der im Wettbewerbsprojekt angedeutete neue Übergang für Fussgänger über die Tramgleise an der Baslerstrasse wünschenswert. Insgesamt zeigt das Projekt dank seinen unterschiedlichen Massstäben und Identitäten auf, wie sich das ehemalige Industrieareal zu einem neuen, lebendigen Quartier in Pratteln entwickeln kann. Der Entwurf wird in einem nächsten Schritt im Rahmen eines Richtprojektes präzisiert werden. •

*Katharina Marchal,*  
Dipl. Arch. SIA, Fachjournalistin SFJ BR



Weitere Pläne und Bilder auf  
[competitions.espazium.ch/de/wettbewerbe/entschieden/hiag-areal-pratteln](http://competitions.espazium.ch/de/wettbewerbe/entschieden/hiag-areal-pratteln)