

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 33 (2020)
Heft: [16]: Die Beschleuniger

Artikel: Im Doppelpack
Autor: Bösch, Ivo
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-913642>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

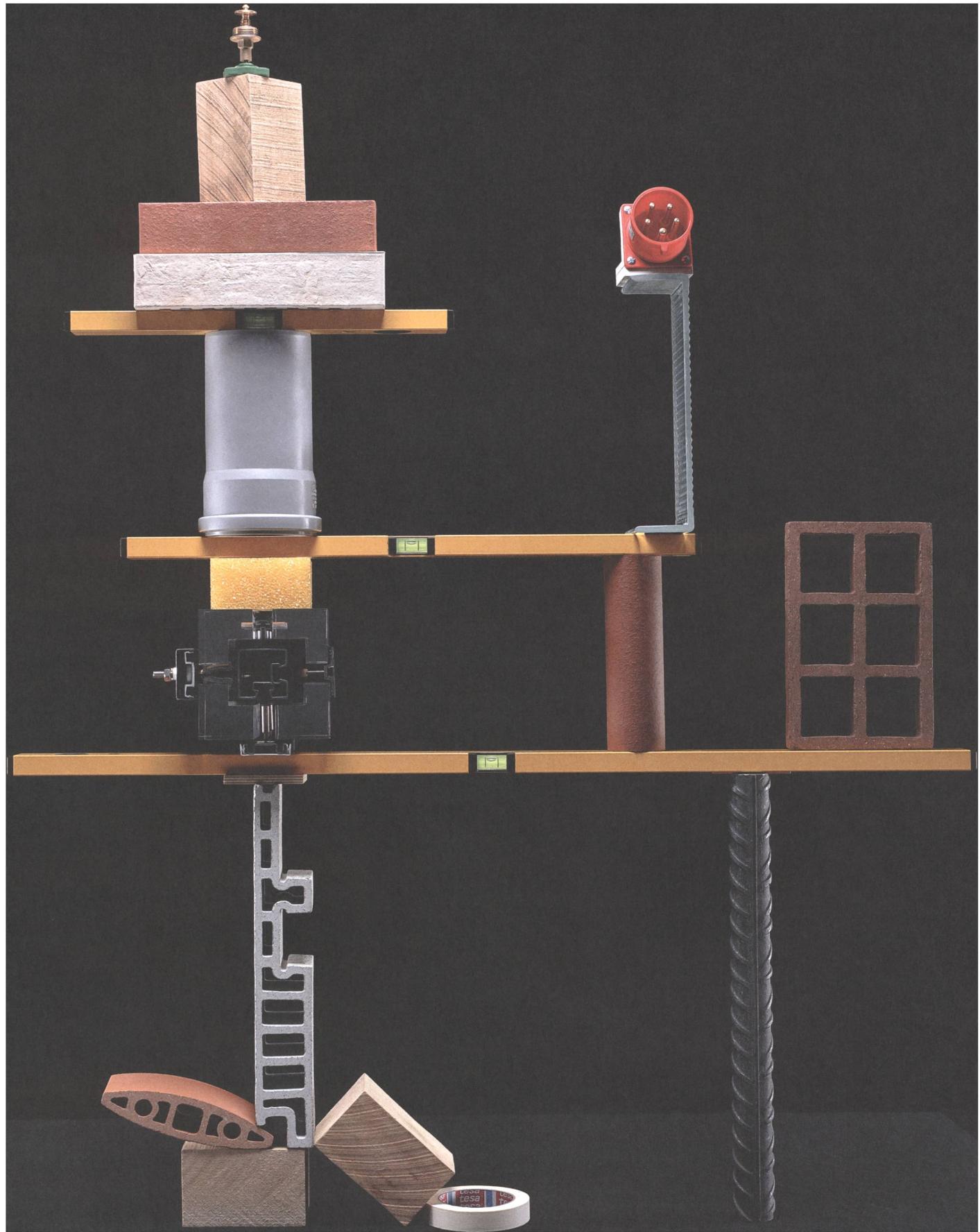
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Im Doppelpack

Bredella-Areal, Pratteln: Für die zwei ersten Bauten haben Bauherr und Entwickler zwei parallele Verfahren durchgeführt, aber dieselbe Jury eingesetzt.

Text:
Ivo Bösch

Hermann Alexander Beyeler ist ein Romantiker. Jeweils im Dezember will er auf eigene Kosten zwanzig Christbäume, ein Eisfeld und ein Kinderkarussell auf den neuen Platz nördlich des Bahnhofs von Pratteln stellen. Auf seinen Platz, denn Beyeler, genauer seine Bredella AG, hat die 80 000 Quadratmeter grossen Areale der Buss AG und der Rohrbogen AG vom Unternehmen Georg Fischer gekauft. Für 700 Millionen Franken soll hier in drei Etappen ein neuer Stadtteil entstehen, belebt von kleinen Geschäften in den Erdgeschossen, deren Mieten quersubventioniert sein werden. Und mit dem, was man heute so braucht neben Wohnungen: mit Gastronomie, Hotel mit Spa, Bildungseinrichtungen, medizinische Dienstleistungen, Detailhandel, Büro und Gewerbe.

Die Bahnhofsunterführung zeigt sinnbildlich, wie Pratteln heute geteilt ist: Gegen Norden ist der Ausgang halb so breit wie gegen Süden. Die Wahrnehmung der Bevölkerung ist nicht zu Unrecht noch immer wie einst: Südlich der Gleise wird gewohnt, nördlich ist Industrie, Gewerbe und Verkehr. Das wird sich mit dem Bredella-Areal und der laufenden Entwicklung der «Zentrale Pratteln», der ehemaligen Coop-Verteilzentrale, ändern.

Quartierplan im Test

Während die «Zentrale Pratteln» vor allem von Baugewissenschaftern kontrolliert wird, will Beyeler den oberen Mittelstand ansprechen. Er, der vom Autolackierer zum Immobiliensammler und -millionär aufgestiegen ist, will immer unabhängig bleiben und keine fremden Investoren oder Aktionäre bedienen müssen. Deshalb soll das Quartier auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft →



Siegerprojekt für den Baubereich A1 in Pratteln:
Rahbaran Hürzeler und Raumbureau
mit Carolin Riede Landschaftsarchitektin.



Siegerprojekt für den Baubereich A2:
Guscetti und Studio we mit Officina del Paesaggio,
Sophie Agata Ambroise.

→ erreichen, damit er möglichst wenig Energie von fremden Lieferanten zukaufen muss. «Ich brauche kein Denkmal», sagt Beyeler, «der Stadtteil muss mir nur gefallen und realisierbar sein.» Und dauerhaft soll das Projekt sein. Nun lässt er HRS sein heute noch industriell und gewerblich genutztes Areal entwickeln.

Der erste Schritt war ein städtebauliches Konzept von Burckhardt + Partner und Fontana Landschaftsarchitektur. Was vor einem Jahrzehnt noch undenkbar war, ist heute für die Immobilienentwickler von HRS selbstverständlich: Ein Freiraumkonzept ist auch Teil des Masterplans. Weiter involvierte man die Gemeinde und den Kanton, verfasste mehrere Machbarkeitsstudien, verteilte Nutzungen und trimmte das Areal auf umwelttauglich. Das Ziel war, einen Quartierplan auszuarbeiten, zuerst aus baurechtlichen Gründen nur über den westlichen Teil des Areals. Dieser Plan ist noch in Arbeit, trotzdem ist HRS überzeugt, es lägen damit jetzt schon «robuste städtebauliche und planungsrechtliche Spielregeln für eine schrittweise und qualitätsvolle Entwicklung des Gesamtareals vor», wie es im Programm des im Mai ausgeschriebenen Studienauftrags heißt. Für Projektleiter Ariel Arthur Dunkel war die Gleichzeitigkeit sogar ein Vorteil: «Mit dem Studienauftrag konnten wir überprüfen, wie gut der Quartierplan ist. Das Resultat zeigt, er hat sich bewährt, und wir werden nur kleine Anpassungen vornehmen.»

Traditionelle Lösungen für neue Probleme

Man muss kein besonders visionärer Architekt sein, um den Masterplan mit den bis zu neungeschossigen Blockrandbebauungen wenigstens zu hinterfragen. Das traditionelle städtische Muster gibt es im Ort bisher nicht. Die meisten der teilnehmenden Teams hielten sich aber an die Regeln. Die Projekte, die zum Beispiel gegen die Höhenregelung verstießen, bewertete die Jury als möglich, aber sie erkannte keine wirkliche Verbesserung gegen-

über dem Masterplan. Anders ausgedrückt: Ein Team hätte schon ein außerordentlich gutes Projekt abgeben müssen, damit das Beurteilungsgremium den Quartierplan umgestossen hätte. Oder in den Worten des Programms des Studienauftrags: «Die Festlegungen des Quartierplans sind integraler Bestandteil des Programms und sind von den Teams zwingend zu berücksichtigen. Abweichungen im Sinne einer Verifizierung und Konkretisierung des Quartierplans und Masterplans sind zu begründen und anlässlich der Zwischenbesprechung zur Diskussion und Beurteilung vorzulegen.»

Die Resultate zeigen nun, dass die Architekten auf gute Art mit den Regeln umgegangen sind und Neuinterpretationen gefunden haben. Das viel engere Korsett war der Lärm. Er bestimmte vom Städtebau bis zu den Grundrissen alles. Das ist eine allgemeine Erkenntnis des Wettbewerbs: Will man so dicht bauen, muss man auf Strasse und Bahnlinie reagieren. Lärm wird Architektur in Zukunft immer mehr mitbestimmen. Somit war – diese Meinung teilt auch die Jury – der Masterplan mit Blockrändern und ruhigen Innenhöfen eine gute Strategie.

Im Weiteren sieht der Masterplan ein Hochhaus vor, das am neuen Bahnhofplatz und Busterminal einen Akzent setzen soll. Auch das Erschliessungskreuz mit zwei Hauptalleen scheint plausibel: Nur hier sollen die Autos im neuen Quartier fahren dürfen. Daneben soll es vier kleinere und verschieden gestaltete Quartierplätze geben – menschenfreundlich soll alles werden.

Jury behält den Überblick

Nicht ein einzelnes Architekturbüro entwirft den neuen Stadtteil, so die Absicht. In den architektonischen Zielen für das Gebiet ist von einem «Miteinander von unterschiedlichen Typologien und Architekturen» die Rede. Darum haben sich HRS und Bauherr Beyeler für die ersten zwei Baubereiche für einen doppelten Studienauftrag

entschieden. Das heisst, sie haben 35 Büros eingeladen, sich zu bewerben, darunter auch viele junge. «Ich will Jungen Chancen geben», begründet der Besitzer seine Wahl. Dieses Anliegen erklärt sich auch aus seiner Biografie, in der er immer wieder Chancen erhielt und nutzte.

Das Beurteilungsgremium wählte aus den Bewerbungen zehn Teams aus und teilte sie nach Guttünen den Baubereichen zu. Es stellte damit bereits die Weichen. Je fünf Büros befassten sich mit einem Bereich, ohne zu wissen, was auf dem benachbarten Teil passiert. In einem Stück Stadt dürfen erstens die Wohnblocks verschieden sein, zweitens beurteilte die gleiche Jury alle Projekte, und drittens weiss man auch sonst nicht immer, was mit dem Nachbarsgrundstück künftig geschieht. Die Jury musste also den Überblick behalten und war sich der zusätzlichen Verantwortung durchaus bewusst.

Neue Ideen für eine Industriehalle

Warum hat sich HRS überhaupt für einen Studienauftrag entschieden, obwohl die Bauherrschaft privat ist und sie auch rechtlich nicht dazu verpflichtet war? Projektleiter Ariel Arthur Dunkel nennt mehrere Gründe. Neben der Varianz, also der Möglichkeit, eine gute Lösung zu finden und das beste Projekt auszuwählen, sei ein solches qualitativer Verfahren bei den Behörden auch vertrauensbildend. Das ist wichtig, denn Bauherr Beyeler wurden bei früheren Entwicklungen in Pratteln auch schon Steine in den Weg gelegt. Beyeler spinnt, hiess es. Doch er hatte eine gute Nase: Den Ceres-Tower hat er an einen Immobilienfonds der Credit Suisse verkauft, der ihn 2017 baute. Auch die Wohnbebauung «Ceres Living», 2014 erstellt, gab er ab – an die Logis Suisse und Nest Sammelstiftung. Beide Projekte hatte ebenfalls HRS entwickelt, und die Entwürfe stammen vom Atelier WW. «Ceres Living» liegt neben dem Bredella-Areal. Heute empfängt die Gemeinde Beyeler mit offenen Armen, weil sie in diesem Projekt die Chance sieht, aus dem Schatten der anderen basellandschaftlichen Orte zu treten. Schliesslich wurde Pratteln bei der Vergabe der Fachhochschule nicht berücksichtigt.

Im Studienauftrag ging es auch darum, Patron Beyeler Schritt für Schritt an die Projekte heranzuführen, sagen die Projektentwickler offen. Es ist ein Prozess, in dem alle Beteiligten herausfinden müssen, was der andere will. Da hilft die Diskussion um konkrete Projekte. Und schliesslich wollte man Ideen für die bestehende Industriehalle finden. Geplant ist eine öffentliche Nutzung in Kombination mit einem Hotel. Die Architekten wollen die Halle in ein Palmenhaus umwandeln, in eine Tennishalle für Hotelpäste, in einen flexiblen Saal für allerlei Veranstaltungen, in Räume für einen Wochenmarkt oder für Arbeits- und Atelierplätze – oft auch gemischt genutzt.

Die Entwurfsaufgabe war nicht ganz einfach, ging es doch darum, neben dem engen Quartierplan ein detailliertes Raumprogramm einzuhalten. Eine Besonderheit dabei: Auch eine Tankstelle soll in den Wohnblöcken mit 150 bis 200 Wohnungen Platz finden.

Bredella-Areal, Pratteln BL
 Baubereiche A1, A2 und B1 des neuen Stadtteils
 Bauherrschaft: Bredella, Pratteln
 Veranstalterin: HRS Real Estate, Frauenfeld
 Verfahren: Studienauftrag im selektiven Verfahren, 2020
 Verfahrensorganisation: Kontur Projektmanagement, Bern
 Masterplan: Burckhardt + Partner mit Fontana Landschaftsarchitektur
 Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht):
 - Hermann A. Beyeler, Inhaber Bredella
 - Albert Streit, CEO / CFO Bredella
 - Timo Lochbrunner Odoni, HRS
 - Michael Breitenmoser, HRS
 - Stephan Burgunder, Gemeindepräsident Pratteln
 - Philipp Schoch, Gemeinderat Pratteln
 - Daniel Wentzlaff, Architekt
 - Jakob Steib, Architekt
 - Marco Frigerio, Kantonsarchitekt Baselland
 - Meinrad Morger, Architekt
 - Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt Siegerteam Baubereich A1:
 Rahbaran Hürzeler Architekten, Basel, und Raumbureau, Zürich, mit Carolin Riede Landschaftsarchitektin, Dietikon
 Weitere Teilnehmer Baubereich A1:
 - Harry Gugger Studio, Basel, mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

- Lehner + Tomaselli, Sissach, und Atelergemeinschaft Müller & Naegelin Architekten, Basel, mit w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn
 - NYX Architects, Zürich, und RDR architectes, Lausanne, mit Hager Partner, Zürich
 - Stump & Schibli Architekten und Brandenberger Kloster Architektenpartner mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel
 Siegerteam Baubereich A2:
 Guscetti, studio d'architettura e pianificazione, Minusio, und Studio we Architekten, Lugano, mit Officina del Paesaggio, Sophie Agata Ambroise, Lugano
 Weitere Teilnehmer Baubereich A2:
 - Burckhardt + Partner mit Studio Céline Baumann, Basel
 - HHF Architekten und Sauter von Moos Architekten mit Meta Landschaftsarchitektur, Basel
 - Luca Selva, Basel, mit August + Margrit Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
 - Müller Sigrist Architekten, Zürich, und Rapp Architekten, Münchenstein, mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
 Projektstand: Wettbewerb wurde im Oktober 2020 entschieden, Ausarbeitung Quartierplan

Jedes Team erhielt eine Entschädigung von 35 000 Franken. Startkolloquium, Zwischen- und Schlussbesprechung waren Pflicht. Immerhin stehen die Realisierungschancen für die zwei Siegerprojekte gut, auch wenn HRS nur 56,5 Teilleistungsprozent im Totalunternehmermodell versprochen hat. «Mindestens» und als «Verhandlungsbasis». Schliesslich hat man es mit einem Generalunternehmer zu tun – das wissen alle. Einem Architekturbüro war das zu viel Aufwand, auch weil es die Aufgabe am Anfang falsch interpretierte. Es entschuldigte sich und gab nicht ab. Für Jurymitglied Meinrad Morger ist die Konstellation mit einem vorbestimmten Generalunternehmer, der einen Architekten über einen Wettbewerb sucht, nur der zweitbeste Weg. Besser sei es, wenn Architekt und Generalunternehmer zusammen als Team an einem Wettbewerb teilnehmen, wie er das in Reinach mit HRS getan habe. «Sicher am schlechtesten ist, wenn der Generalunternehmer, zum Beispiel über eine Submission, nach dem Wettbewerb dazukommt, ohne dass man es vorher wusste.»

Der nächste Wettbewerb kommt

Gewonnen haben zwei Projekte, die beide versuchen, die einstige industrielle Geschichte in einen heutigen Entwurf zu übersetzen: Rahbaran Hürzeler und das Raumbureau mit einem «Gerüst», das sie mit Raummodulen füllen, und Guscetti mit dem Studio we mit geschossübergreifenden Rücksprüngen und Loggien, die den Massstab der Industrie übernehmen. Beide Teams konnten die Jury mit ihren Wohnungen und den Aussenräumen überzeugen. Die einen mit viel Grün («Maison Verte»), die anderen mit vielen Kies- und Schotterflächen und einer zweistufigen Bepflanzung, die auf die Klimakrise reagiert.

Für das Hochhaus wird auf ausdrücklichen Wunsch des Besitzers im Quartierplan die Pflicht zu einem Wettbewerb eingetragen. Es ist das nächste Verfahren, das die Entwickler ausschreiben werden. ●