

NEUBAU „GRÜNE WIESE“ KANTONSSPITAL BASELSTADT VERTIEFTE STANDORTSTUDIE PRATTELN



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

Rheinstrasse 29

4410 Liestal

und

Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion

Bahnhofstrasse 5

4410 Liestal

in Zusammenarbeit mit

Kantonsspital Baselland

Rheinstrasse 26

4410 Liestal

Stand: 19. November 2025

Titelbild: panorama AG

0. DAS ERGEBNIS IN KÜRZE

ANLASS UND METHODIK

Das Rahmenkonzept „Gesundheit BL 2030“ des Kantons Basel-Landschaft setzt auf einen Wandel von stationärer hin zu ambulanter Versorgung. Die Strategie „Fokus plus ambulant“ prüft zwei Varianten: Entweder weiterhin zwei Standortstrategie Liestal und Bruderholz oder es wird ein zentrales Spital („Grüne Wiese“) gebaut. Ein Vergleich beider Optionen ist erst möglich, wenn ein passender Standort für die „Grüne Wiese“ gefunden wurde. Der vorliegende Bericht klärt im Auftrag des Regierungsrates, ob und unter welchen Voraussetzungen die „Grüne Wiese“ machbar ist.

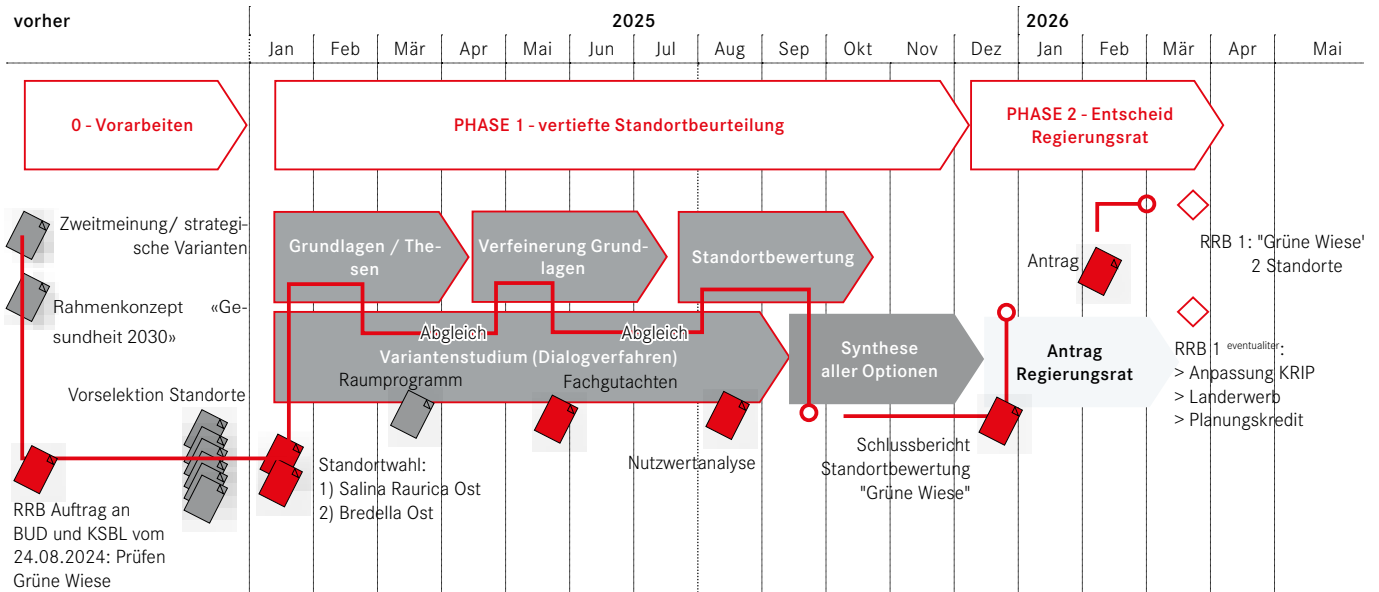


Abb.: 1: Vorgehensschema bis zum Variantenentscheid durch den Regierungsrat (Panorama AG)

Der Regierungsrat hat aus einer Vielzahl von Standorten zwei Areale in Pratteln vorselektioniert: Salina Raurica Ost und Bredella Ost. Zu diesen Arealen wurden die wichtigsten Grundlagen erarbeitet und die Landanbindung untersucht.

Ein Bearbeitungsteam unter der Leitung des Kantonsspitals Baselland hat, ausgehend vom Raumprogramm an den Standorten Salina Raurica Ost und Bredella Ost, erste Konzeptstudien entworfen. Diese basierten auf den von der Bau- und Umweltschutzdirektion zur Verfügung gestellten Unterlagen und „Thesen“ (= erstes Set an Rahmenbedingungen für ein bewilligungsfähiges Projekt).

Die weitere Bearbeitung erfolgte wechselwirkend: Die aufgeworfenen fachlichen Fragen wurden vertieft und wo nötig durch externe Fachbüros geklärt. Die Varianten wurden laufend auf die gewonnenen Erkenntnisse von den Fachstellen der BUD angepasst. Damit konnte stufengerecht die nötige Aussagetiefe für die Standortbeurteilung gewonnen werden. Abschliessend wurden aus mehreren geprüften Varianten jeweils zwei Varianten je Areale auf ihre Eignung als Spitalstandort bewertet. Die vorliegende „vertiefte Standortstudie Pratteln“ fasst alle Erkenntnisse zusammen.

ZENTRALE ERKENNTNISSE

KANTONALER PLANUNGSPROZESS NÖTIG

Der Regierungsrat hat für die „Grüne Wiese“ zwei Spitalstandorte vorselektioniert. An beiden Standorten sind parallele Planungs- und Projektierungsprozesse (aufgrund der Terminvorgaben des Regierungsrates, vgl. Gesamtterminplan und Umsetzungsschritte auf Seite 18), eine Anpassung des kantonalen Richtplans und der Erlass eines kantonalen Nutzungsplanes (KNP) nötig.

Diese Planungsverfahren beinhalten kantonsinterne Vernehmlassungen und der kantonale Nutzungsplan liegt öffentlich auf. Alle Verfahrensschritte müssen von den zuständigen politischen Gremien genehmigt werden. Allenfalls finden Einsprachen statt. Diese Prozesse können Verzögerungen oder Stopps erleiden, die nicht im Voraus abschätzbar sind. Im Vergleich zu den Lösungen an den bestehenden Standorten besteht für die Variante „Grüne Wiese“ umfassender, raumplanerischer Planungsbedarf mit allen damit verbundenen Prozessrisiken und damit verbundenen potenziell mehrjährigen Verzögerungen (Eintrag KRIP und kantonaler Nutzungsplan).

VOR UND NACHTEILE DER SELEKTIONERTEN STANDORTE

Beide Standorte weisen unabhängig von der Variante grundsätzliche Vor- und Nachteile auf, die im Kriterienraster formuliert und bewertet wurden:

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Genügend grosse Fläche	●●○ ¹	●○○
Verfügbarkeit Land	●●○	●○○
Eignung für Spitalbetrieb	●●●	●●●
Raumplanerische Aspekte	●●●	●●○
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> + Die Entwicklungsfläche ist verfügbar (kantons- und gemeindeeigenen Grundstücke) + Es bietet grundsätzlich die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten für ein Erstausbau. + Die Kapazität der Strassenerschliessung ist leistungsfähig. + Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr ist genügend. + Das Entwicklungsgebiet Salina Raurica bietet Synergien durch nahe Dienstleistungen und Wohnraum. 	<ul style="list-style-type: none"> + Erstklassige Erschliessungsgüte mit dem ÖV + Fussläufig erreichbar: direkt im Ortskern von Pratteln + Umwelt- und Gefahrenlage trotz Bahnnähe akzeptabel, Gestaltungsspielraum vorhanden. + Grundeigentümer und Gemeinde zeigen Gesprächsbereitschaft für Spitalneubau.
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> – Der Standort ist durch die Nähe zur Bahn und Autobahn stark lärmexponiert. – Die neue Lärmschutzgesetzgebung ermöglicht einen Spital-Neubau, dieser muss aber baulich auf die Lärmquellen reagieren (bspw. Hoftyp, Erdgeschoss-, Fensterkonzeption). – Der Spitalpark wird ebenfalls durch die Lärmexposition beeinflusst. – Flächen für die die zyklische Gebäudeerneuerung oder allfällige Spitalerweiterungen weiter weg von Lärm- und Gefahrenquellen sind vorhanden, aber nicht gesichert. – Ausgleichszahlungen bei Landabtausch sind ungeklärt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Platzangebot ist für die zyklische Gebäudeerneuerung veralteter Spitalbauten zu knapp. – Das Areal ist als modernes Wohn- und Gewerbequartier vorgesehen. – Ein Spitalneubau wirft seitens der Gemeinde städtebauliche und freiräumliche Fragen auf. – Die Kantonsstrasse ist für den zusätzlichen Verkehr nicht ausgelegt. – Mobilitätsmassnahmen sind nötig, aber nicht definiert. – Der Erwerb des Areals durch den Kanton ist teuer. – Bestehende Gewerbebetriebe müssten rasch verlagert werden.

1 Lesart: ●○○ = schlecht, ●●○ mittel, ●●● gut geeignet

STANDORT SALINA RAURICA OST SCHNEIDET BESSER AB

Während sich die Standorte hinsichtlich der betrieblichen Eignung kaum unterscheiden, fallen die Varianten in Bredella Ost in der Beurteilung planerischer und prozessualer Themen ab. Dies hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- Das Areal Bredella Ost ist hinsichtlich Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück / Altlasten mit grossen Unsicherheiten und hohen Kosten behaftet (vgl. Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück auf Seite 16).
- Die Integration des Spitals in die städtebauliche Planung von Pratteln ist in der Variante Bredella Ost 3 und 4 sehr anspruchsvoll. Die geplante Gemeindeentwicklung würde verändert (vgl. kommunale Entwicklungsziele auf Seite 43). Städtebauliche Optimierungen am Spitalneubau sind denkbar, aber auf der vorliegenden Bearbeitungsstufe nicht nachgewiesen. Sie können Auswirkungen auf einen funktional optimalen Spitalbetrieb haben.
- Der Standort Bredella Ost hat ein Erschliessungsproblem: Die Spitalnutzung erzeugt gemäss den vorliegenden Unterlagen mehr Verkehr als die bisher auf dem Bredella-Areal vorgesehenen Nutzungen. Dies hat negative Auswirkungen auf das bereits stark belastete Strassennetz und erfordert ein Mobilitätsmanagement an der Quelle oder eine Anpassung bei der Verkehrsinfrastruktur.

FAZIT: GRÜNE WIESE = SALINA RAURICA OST

Die vertiefte Standortuntersuchung zeigt, dass als Standort für ein Spital unter den gegebenen Vorgaben nur das Areal Salina Raurica Ost in Frage kommt: Jedoch können die zeitlichen Vorgaben nur bei optimalem Projektverlauf und Beschleunigungsmassnahmen eingehalten werden und die noch offenen Fragen sind mit flankierenden Infrastrukturplanungen lösbar.

In der weiteren strategischen Entscheidungsfindung (Beibehalten bestehende Standorte oder „Grüne Wiese“) sollte daher Salina Raurica Ost dem Status quo gegenüber gestellt werden. Die geeigneten Entscheidungen müssen unvermittelt angegangen und beschlossen werden.

TERMINE UND ZU KLÄRENDE THEMEN

Die zeitlichen Vorgaben des Regierungsrates sind für die "Grüne Wiese" zu ambitioniert und aufgrund von Erfahrungen aus vergangenen Entwicklungsprojekten aus fachlicher Sicht nicht realistisch. Sie könnten nur bei einem durchgehend optimalen Projektablauf erreicht werden. Beschleunigungsmassnahmen wie Parallelplanungen und das Auslösen vorbereitender Arbeiten vor politischen Entscheidungen müssten umgehend an die Hand genommen werden. Realistisch ist jedoch eine mehrjährigen Abweichung von der zeitlichen Vorgabe. Die Bearbeitungstiefe der Standortbeurteilung bringt es mit sich, dass verschiedene Fragen noch ungeklärt sind.

Falls die „Grüne Wiese“ auf dem Areal Salina Raurica Ost weiterverfolgt wird, stehen nebst der Landanbindung folgende Aufgaben an:

- Platz für eine funktionale Spitalerweiterung und für spätere Ersatzneubauten schaffen: Verlegung der Lohagstrasse angehen. Allenfalls könnte nach einer Entscheidung für eine Variante «Grüne Wiese» eine Anpassung des Projektperimeters gegen Nord-Ost geprüft werden. Diese Möglichkeit bringt Vorteile, wäre voraussichtlich aber revidierten Terminvorgaben verbunden.
- Anbindung an ÖV verbessern, ÖV-Konzeption überarbeiten: verbesserte Busanbindung des Spitals, evtl. Wiedererwägung der Tramschliessung.
- Lärmschutz-Massnahmen: Lärm im Spitalgarten auf ein verträgliches Mass reduzieren - Verlegung Aussenraum Richtung Bahnhof, Emissions-Schutz an Autobahn und Eisenbahn etc.

Mit dem definitiven Standortentscheid zugunsten der "Grünen Wiese" müssen die obigen Themen geklärt und mit dem KRIP-Eintrag politisch bestätigt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

0. DAS ERGEBNIS IN KÜRZE	3
Anlass und Methodik	3
Zentrale Erkenntnisse	4
Fazit: Grüne Wiese = Salina Raurica Ost	5
Termine und zu klärende Themen	5
1. AUSGANGSLAGE	7
Auftrag des Regierungsrats	7
Terminvorgabe Regierungsrat	8
Arealbeschriebe	9
Ablauf	10
Organisation	10
2. GRUNDLAGEN UND ANFORDERUNGEN	11
Flächen und Funktionsanforderungen Kantonsspital Baselland	11
Qualitative Anforderungen	11
Flächenanforderungen Grundstück	11
Flächenanforderungen Gebäude (Raumprogramm)	11
Anforderungen Umgebung	12
Parkplatzbedarf	13
Räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück	16
3. ZEITLICHE MACHBARKEIT	18
Gesamtterminplan und Umsetzungsschritte	18
Planungsrechtliche Umsetzung	19
4. GEPRÜFTE VARIANTEN	
STANDORTSTUDIE	20
Weiterverfolgte Varianten	20
Salina Raurica Ost - variante 2	20
Salina Raurica Ost - Variante 5	21
Bredella Ost - Variante 3	22
Bredella Ost - Variante 4	23
Nicht weiterverfolgte Varianten	24
5. STANDORTBEURTEILUNG	26
Methodik	26
Beurteilung Varianten Salina Raurica Ost	26
Beurteilung Varianten Bredella Ost	27
6. ANHANG	28
Detailuntersuchungen	28
Energieplanung	53
Beilagen und Materialien	55

1. AUSGANGSLAGE

AUFTRAG DES REGIERUNGSRATS

Das Rahmenkonzept „Gesundheit BL 2030“ des Kantons Basel-Landschaft legt einen klaren Schwerpunkt auf den Umbau der Spitallandschaft von einer hospitalisierungsorientierten zu einer ambulanten Versorgung.¹ Teil davon ist die vom KSBL ausgearbeitete künftige Strategie "Fokus plus ambulant". Die bauliche Abbildung der Strategie soll in zwei Varianten geprüft werden:

- Beibehaltung der bisherigen Standorte Liestal und Bruderholz: Fortführung der bisherigen Mehrstandortlösung mit zwei Spitalstandorten, wobei beide Notfall- und Intensivstationen sowie Vorhalteleistungen beibehalten werden. Umsetzung guter Behandlungspfade unter Berücksichtigung der Ambulantisierung.
- Neubau eines zentralen Spitals auf der „Grünen Wiese“: Neubau eines gemeinsamen, grossen und zukunftsgerichteten Spitals an einem Standort zur Schaffung guter Behandlungspfade unter Berücksichtigung der Ambulantisierung und Synergiennutzung.

Ein belastbarer Vergleich zwischen den beiden Varianten kann erst erfolgen, wenn für die Variante „Grüne Wiese“ ein Standort identifiziert ist, der die funktionalen Anforderungen an einen Spitalbetrieb erfüllt und grundsätzlich realisierbar ist. Eine Risikoabschätzung für die Umsetzung soll weitere Klarheit bringen.

Die Verfügbarkeit der Areale soll während der erforderlichen Abklärungen durch eine Absichtserklärung zwischen dem Kanton und den Grundeigentümerschaften abgesichert sein.

Der Regierungsrat prüft in Pratteln die generelle Machbarkeit eines Kantonsspitals an einem Standort mit Akutspital, Rehabilitation und ambulanten Funktionseinheiten als Ersatz für die heutigen Standorte Liestal und Bruderholz.

In einer ersten Evaluationsrunde wurden anhand des Platzbedarfs, der Lage im Versorgungsgebiet und der raumplanerischen Eignung die beiden Areale „Bredella Ost“ (BO) und „Salina Raurica Ost“ (SRO) ausgewählt, um die generelle Machbarkeit der Lösungsvariante „Grüne Wiese“ zu untersuchen.



Abb.: 1: Übersichtskarte Planungsgebiet und Umgebung, freier Massstab (swisstopo, Panorama AG)

¹ vgl. Zwischenbericht zu den beiden Postulaten 2023/498 „Stopp den Prämienanstieg – Fiasco Spitalinfrastrukturen frühzeitig abwenden“ sowie 2023/621 „Eine verbindliche Kooperation der Spitäler der Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt“, Regierungsrat Basel Landschaft

TERMINVORGABE REGIERUNGSRAT

Als wesentliche Rahmenbedingung definiert der Regierungsrat in seiner Klausur vom 24.08.2024 den zeitlichen Horizont für den Variantenentscheid zu Beginn des Jahres 2026 und, falls die Grüne Wiese gewählt würde, Start des Spitalbetriebs im Jahre 2036. Alle weiteren Terminvorgaben wurden davon abgeleitet (vgl. 3. Zeitliche Machbarkeit auf Seite 18)

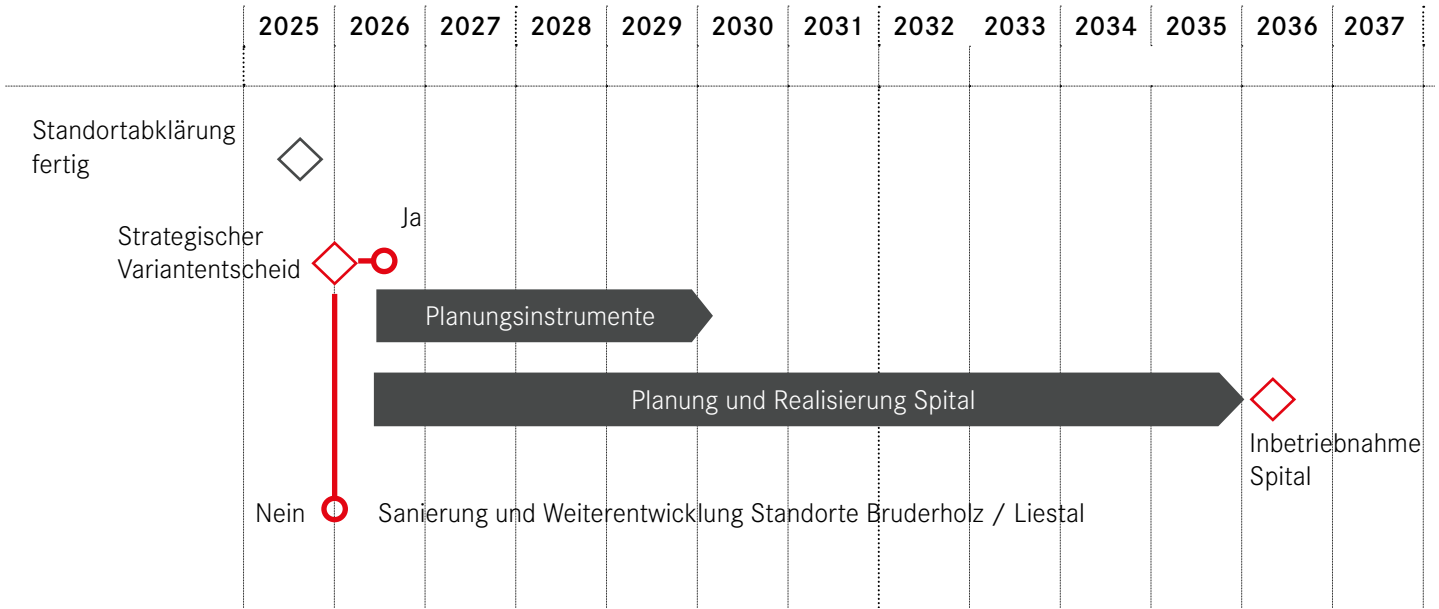


Abb.:2: Gesamthandlungsstränge gemäss RRB.

AREALBESCHRIEBE

Salina Raurica Ost (SRO), Pratteln

Der Perimeter Salina Raurica Ost liegt auf der Schwemmebene des Rheins zwischen Rheinfeldern und Basel in der Gemeinde Pratteln, ist ca. 9.1 ha gross und grösstenteils unbebaut. Das Areal kennt bereits einen langen, historischen Hintergrund: Seit 1837 wird in Salina Raurica, der schweizweit ersten Rheinsaline, Salz gewonnen. Aufgrund der exzellenten Verkehrslage, der Nähe zu etablierten Standorten der Chemie- und Pharmaindustrie sowie des hohen industriellen Bedarfs an Natriumchlorid entstand hier ein Cluster rund um die Herstellung chemischer und pharmazeutischer Produkte. Der östliche Teil des Gebiets ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet gekennzeichnet. 2018 wurde ein Studienauftrag durchgeführt und für das gesamte Entwicklungsgebiet ein Referenzkonzept erarbeitet. Das Areal wird von der Autobahn und der Bahnlinie eingefasst, was Entwicklungshemmnisse mit sich bringt. Das Areal befindet sich aktuell mehrheitlich in einer Zone mit Quartierplan-Pflicht.

Bredella Ost (BO), Pratteln

Der Perimeter Bredella Ost erstreckt sich über eine Fläche von rund 5,1 ha und liegt nördlich des Bahnhofs SBB, Pratteln. Das Areal ist Teil des umfassenden Entwicklungsprojekts „Bredella“, das darauf abzielt, ein modernes und lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Bredella Ost ist derzeit ein Gewerbegebiet. Es ist bebaut. Im westlichen Teil des Entwicklungsgebiets liegen bereits konkrete Planungen für Wohn- und Arbeitsräume vor, deren Fertigstellung bis 2028 angestrebt wird. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet gekennzeichnet. Das Areal befindet sich aktuell in einer Gewerbezone.

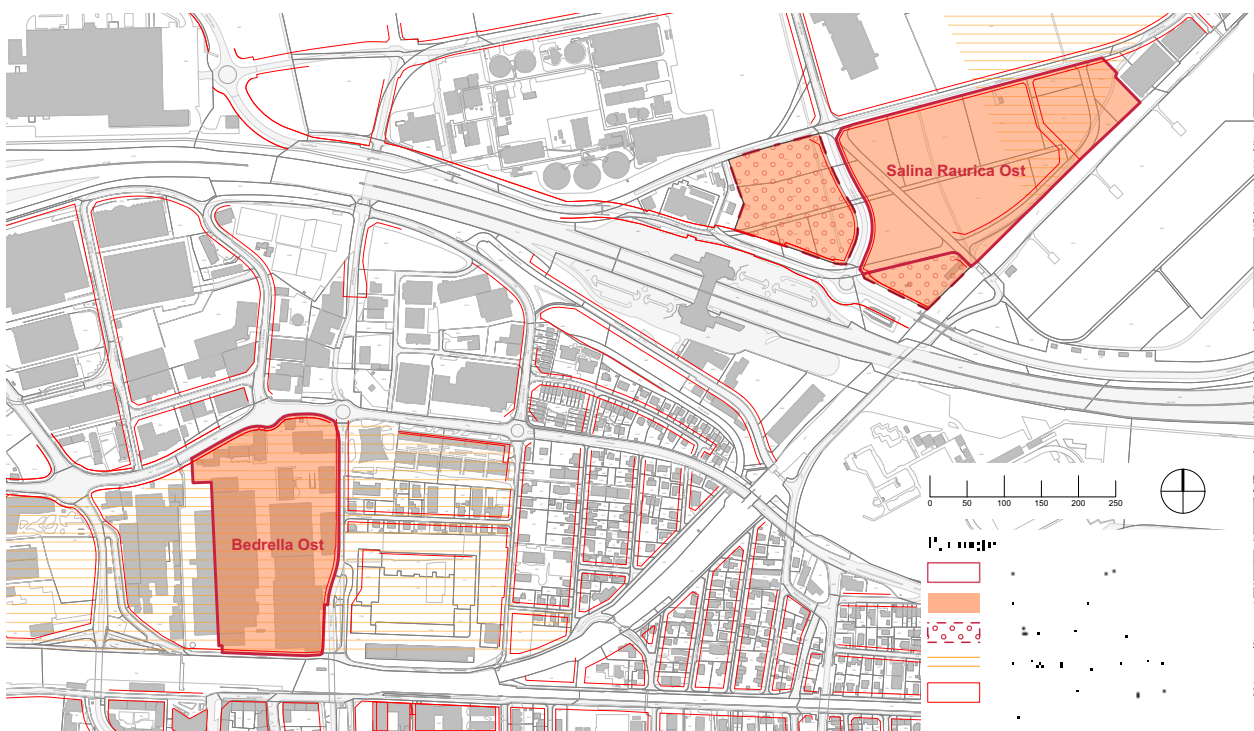


Abb.:3: Planungsperimeter inkl. Baulinen (Panorama AG)

ABLAUF

Der Prozess ist in fünf Teilschritte unterteilt, die im Dialog und Austausch entwickelt wurden.

- Phase A: KW11-17, Raumplanung und Bau
- Phase B: KW19-25, Standortbeurteilung
- Phase C: KW27-37, Bericht und Nutzwertanalyse
- Phase D: KW39-45, Finalisierung Bericht
- Phase E: KW47-51, Entscheid / Antrag Regierungsrat / Vorlagen

ORGANISATION

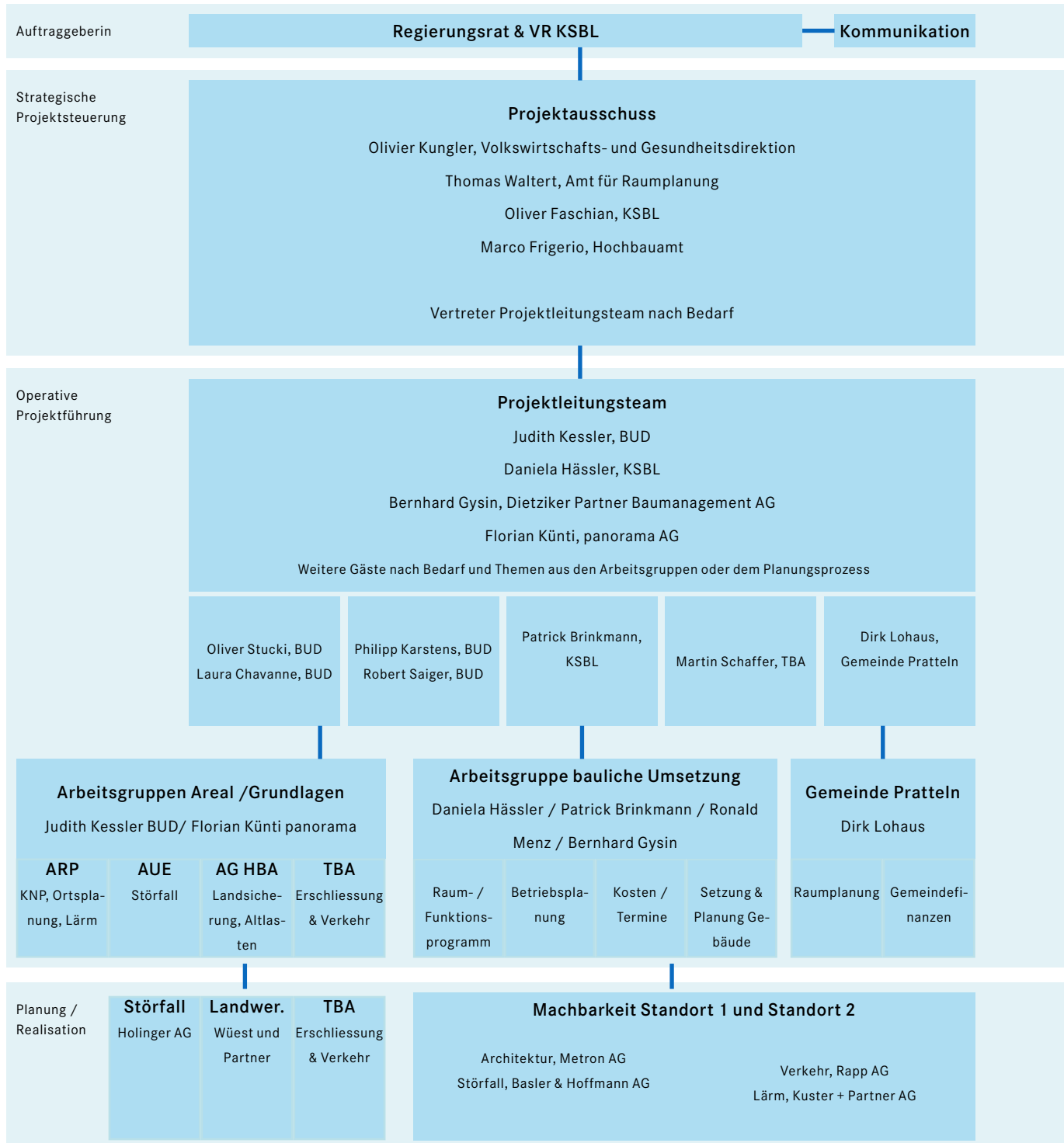


Abb.:4: Organigramm, Projekt 12'440 KSBL I Nike-KSBL „Grüne Wiese“ (Dietziker Partner Baumanagement AG/Panorama AG)

2. GRUNDLAGEN UND ANFORDERUNGEN

FLÄCHEN UND FUNKTIONSANFORDERUNGEN KANTONSSPITAL BASELLAND

Das KSBL befindet sich in einem Wettbewerb um exzellente Medizin, Patientenorientierung und Wirtschaftlichkeit. Ein moderner und zukunftsgerichteter Spitalbau muss Antworten auf die hiermit verbundenen Spannungsfelder und Fragestellungen geben können. Die im Folgenden definierten Grundannahmen für die Standortbeurteilung folgen anerkannten Prämissen einer modernen Spitalplanung und haben zum Ziel, die nachhaltige, optimale Leistungsfähigkeit des Spitals sicherzustellen.

QUALITATIVE ANFORDERUNGEN

Für die Abbildung eines optimalen Spitalbetriebs an einem Standort werden folgende Grundannahmen definiert:

- Flächennachweis (inkl. Spitalgarten) gemäss Raumprogramm „Grüne Wiese“ (06.03.2025)
- Verortung und Anordnung der Nutzungen gemäss Funktionendiagramm und Affinitätenmatrix (konsequente prozessuale Trennung an den Schnittstellen Ambulant und Stationär)
- Alle Gebäude unterhalb Hochhausgrenze (wirtschaftlichere Abbildung Prozesse und tiefere Brandschutzvorschriften und Baukosten)
- Anordnung aller Patientenzimmer an der Aussenfassade (Schaffung Aufenthaltsqualität und Wettbewerbsfähigkeit)
- Keine patientenbezogenen Flächen/Spitalnutzungen (ambulant und stationär) innerhalb Konsultationsbereich Störfall
- Funktionale Einheit von Akutspital und Ambulatorien, aber getrennte Prozesse (Abbildung wirtschaftlicher Strukturen, da gemeinsame Nutzung von Diagnostiken, kürzere Wege etc.)
- Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden (MIV, Logistik, Ambulanz)
- Zudienende Gebäude (Logistik, Parkhaus etc.) unterirdisch angebunden und in kurzer Gehdistanz (wirtschaftlicher Betrieb des Spitals, z.B. automatisierter Warentransport etc.)
- Nachweis der zukünftigen Erweiterbarkeit (Mindestfläche Makroerweiterung Ersatz OP und eine Doppelstation als Grundlage für Fussabdruck)

Die Standortbeurteilung wurde in Raumschichten und anhand von Funktionseinheiten in Grundrissen erarbeitet. Die Funktionseinheiten wurden dabei auf Grundlage der optimalen Behandlungspfade angeordnet. Das resultierende Bauvolumen der Standortbeurteilung wurde aus rein betrieblicher Logik erarbeitet. Architektonische und städtebauliche Themenbereiche wurden auf Ebene dieser Studie nicht betrachtet.

FLÄCHENANFORDERUNGEN GRUNDSTÜCK

Für die Abbildung eines optimalen Spitals mit entsprechendem Aussenraum (Spitalpark, Therapiegarten), Parkplätzen, Logistikflächen etc. ist ein Grundstück von 45'000 bis 60'000 m² freie Fläche notwendig. Dies ohne Berücksichtigung der Arealgeometrie. Zum Vergleich: Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA in Liestal und in Binningen betragen ca. 100'000 m².²

FLÄCHENANFORDERUNGEN GEBÄUDE (RAUMPROGRAMM)

Für die Standortbeurteilung wurde ein Raumprogramm erarbeitet, welches rund 120'000 m² Geschossfläche umfasst (Flächenverteilung vgl. nachfolgende Abbildung). Die Flächenanforderung ergibt sich aus dem Bedarf für den akutstationären Bereich (320 Betten) sowie 180 Betten für die stationäre Rehabilitation. Weitere Vorgaben wie bspw. Parkhaus, Spitalpark, Ver- und Entsorgungshof ergeben einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 26'000 m² Geschossfläche.

² Liestal, Bleichmatt, GBBl. 1000; 11'171 m² / Liestal, Mülimatt, Underi Strossmatt, GBBl. 2778, 38'628 m² / Binningen, Gemeinholz, Zwanzigjuerte, GBBl. 2079, 52'739 m².

	Nutzfläche [m ²]	Geschossfläche [m ²]
1.0 Diagnostik und Therapie - Ambulatorien - Diagnostik (z.B. Radiologie, Labor, Endoskopie) - OP-Bereiche (ambulant / stationär) - Therapien - Notfall - Weitere	22'717	43'595
2.0 Pflege - Akutstationen - Reha-Stationen - Intensivstation - Privatstationen - Weitere	19'587	35'432
3.0 Allgemeine Dienste - Garderoben - Restaurant - Weitere	3'511	6'320
4.0 Krankenhausmanagement - Klinikleitung - Verwaltungsflächen (z.B. HR, Finanzen, IT) - Facility Management (z.B. Technischer Dienst) - etc.	5'746	10'342
5.0 Ver- und Entsorgung - Zentralsterilisation - Bettenaufbereitung - Spitalapotheke - Zentralküche - Logistik (z.B. Zentrallager, Entsorgung) - Weitere	7'632	14'417
6.0 Forschung, Lehre und Ausbildung - Skills Lab - Aula - Schulungsräume	1'208	2'174
7.0 Sonstige Einrichtungen - Schutzzräume - Kindertagesstätte - Weitere	4'384	8'405
GESAMT	64'785	120'685

Abb.:5: Flächenübersicht nach DIN 13080 (KSBL)

ANFORDERUNGEN UMGEBUNG

Die Aufenthaltsqualität im Spital beginnt bereits im Aussenraum, wo ruhige, ansprechend gestaltete Grün- und Aufenthaltsbereiche Patientinnen und Patienten zur Erholung einladen und zur Förderung körperlicher Aktivitäten motivieren. Hierfür sollen im Minimum 6'000 m² Fläche zur Verfügung stehen. Vor allem im Bereich der Rehabilitation, aber auch in der Akutgeriatrie, finden Therapien im Aussenbereich statt. Hierzu wird ein Therapiegarten benötigt (mind. 400 m²). Dieser kann in den Spitalpark integriert werden. Der Spitalpark ist immer auch ein wichtiges Freiraumelement im Siedlungsgefüge und steht der Öffentlichkeit zur Mitnutzung zur Verfügung.

PARKPLATZBEDARF

Als Grundlage für die Erarbeitung der Standortbeurteilung wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben³. Zu diesem Zweck wurden die Anzahl Fahrten und die Anzahl benötigter Parkplätze abgeschätzt (Mitarbeitende, Patienten stationär / ambulant, Besuchende). Mittels Reduktionsfaktoren wurde bei den Abschätzungen die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr berücksichtigt. Zudem wurde die Mehrfachnutzung von Parkplätzen eingerechnet. Hinsichtlich der Anzahl vorzuhaltender Parkplätze aus den Vorgaben des Quartierplans Bredella West wurden weitere Vorgaben der Gemeinde Pratteln umgesetzt. Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Anzahl Parkplätze KSBL	1'160	920
Anzahl Parkplätze Quartier (Auflage Quartierplan Bredella West)	0	160
Anzahl Fahrten (Patienten, Besucher, Mitarbeitende, Blaulicht, Logistik pro Tag)	3'690	2'950

Abb.:6: Übersicht Parkplätze für Grundlage Machbarkeitsstudie, 28.08.2025 (KSBL)

RÄUMLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die planerischen Rahmenbedingungen wurden iterativ in die Variantenuntersuchung einbezogen. Wo nötig wurden mit den kantonalen Fachstellen und externen Fachbüros die nötigen Grundlagen vertieft erarbeitet.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Erkenntnisse und die Relevanz für die Standortstudie zusammen. Bei jedem Thema werden die erkannten Entwicklungshemmnisse als Risiken (= bekannt und absehbar ungünstige Entwicklung) oder Fragen (= mit dem heutigen Wissensstand nicht beurteilbar) aufgeführt. Diese vorderhand ungeklärten Fragen zeigen den Handlungsbedarf qualitativ auf, wenn eine der Varianten weiterverfolgt würde. Die Projektsteuerung hat die Beurteilung und die Abwägung der ungelösten Fragen über alle Teilbereiche vorgenommen. Es wird angenommen, dass eine Lösung mit jeweils entsprechenden Kosten- und Terminfolgen grundsätzlich möglich ist. Zu Handen der Entscheidungsgremien werden die daraus abgeleiteten Risiken abgeschätzt.

Details finden sich im Anhang und können unter dem angegebenen Querverweis direkt aufgerufen werden.

	Relevanz für Standort/-studie ⁴		Risiken	ungeklärte Fragen
	Salina Raurica Ost (SRO)	Bredela Ost (BO)		
Detailuntersuchung und Seitenangabe (Querverweis)				
Arealerschliessung auf Seite 28	●●●●	●●●●	SRO: Verlegung der Lohagstrasse nur erschwert möglich	SRO: a) Würde eine verschobene Lohagstrasse noch genügend Kapazität für die Gesamtentwicklung Salina Raurica bieten? b) Wie kann die ÖV-Erschliessung verbessert werden? BO: Wie können die a) Auswirkungen auf das Verkehrssystem abgemindert (Mobilitätsmanagement), b) Stausituationen (Qualitätseinbussen) hingenommen oder c) Ausbaumassnahmen technisch und finanziell bewerkstelligt werden?
Lärmbelastung auf Seite 30	●●●●	●●●○	SRO: Gemäss Lärmgutachten sind im Areal Salina Raurica weitreichende Lärmschutzmassnahmen notwendig.	
Störfall auf Seite 31	●●●●	●●●○	An beiden Standorten wird das Risiko bei einer Umsetzung des Projektes im unteren Übergangsbereich zu liegen kommen.	
Natur- und Umweltschutz auf Seite 33	●●●○	●○○○		Sicherstellung ökologische Vernetzung

4 Legende:

○○○○ = nicht betroffen, ●○○○ = betroffen aber wenig relevant,
●●●○ = relevant und handhabbar, ●●●● = sehr relevant und mit Massnahmen verbunden.

Naturgefahren auf Seite 34	●○○○	●○○○		
Nichtionisierende Strahlung (NIS) auf Seite 35	●○○○	●●○○		
Erdsonden auf Seite 37	●○○○	●○○○		
Belastete Standorte auf Seite 38	○○○○	●●●●		Wirtschaftlichkeit am Standort BO durch die Altlastensanierung tangiert
Boden / Untergrund auf Seite 39	●●○○	●●○○		
Archäologie auf Seite 40	●●○○	●○○○		
Gewässer auf Seite 41	○○○○	●○○○		
Kommunale Entwicklungsziele auf Seite 43	●○○○	●●○○		<p>Wie können die betrieblichen und die städtebauliche Ansprüche in Einklang gebracht werden (z.B. die städtebauliche verträgliche Nutzungsanordnung und die Integration ins Siedlungsgefüge) und gelingen (z.B. durch Reduktion der Gebäudegrundflächen)?</p> <p>Was springt finanzpolitisch für die Gemeinde heraus resp. wie steht es um die Akzeptanz einer Mindereinnahme im Vergleich zur Wohnnutzung?</p> <p>Wie kann der Spitalverkehr quartierverträglich (Bredella West, Zentrale) abgewickelt werden?</p> <p>Funktionieren weniger ertragsstarke (EG-) Nutzungen immer noch?</p>
Kommunales Hochhauskonzept Pratteln auf Seite 45	○○○○	●●○○		
Auswirkungen auf die Öffentlichen Finanzen der Gemeinde Pratteln auf Seite 46	●●○○	●●●●	<p>BO: Die potenziellen Mindereinnahmen bei Steuern fallen vor allem im Areal Bredella Ost ins Gewicht (natürliche Personen): politische Akzeptanz gefährdet</p> <p>SRO: Am Standort Salina Raurica werden Landabtausch oder -erwerb aus Sicht der Gemeinde finanzwirksam. Aus Sicht Kanton werden Ausgleichszahlungen fällig.</p>	
Art und Mass der Nutzung auf Seite 47	●○○○	●○○○		

Baulinien und gesetzliche Abstände auf Seite 49	●●●●	●●●●	Die Standortbeurteilung funktioniert am Standort SRO nur mit einer verlegten Lohagstrasse/ Anpassung Strassenlinien Remeliweg / Verlegung Kant. Radroute.	
Öffentliche Infrastruktur auf Seite 50	●●●●	●●●●		
Umgang mit dem Bestand auf Seite 52	○○○○	●○○○	Rückbau der im Areal BO liegenden Gewerbebauten nötig, da für die Spitalfunktion ungeeignet.	
Energieplanung auf Seite 53	○○○○	○○○○		
Umweltverträglichkeitsprüfung auf Seite 54	●●●●	●●●●	UVP muss parallel zu Projektierung erstellt werden (wechselwirkend) - zeitkritisch.	
Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück auf Seite 16	●●●●	●●●●	Landerwerb resp. -tausch einvernehmlich und zeitgerecht abgewickelt	<p>SRO: Es ist unklar, ob mit den nötigen Landabtauschen auch Ausgleichszahlungen nötig sind und politisch akzeptiert würden.</p> <p>BO: Ist die politische Akzeptanz der absehbaren buchhalterischen Abschreiber gegeben? Gelingt die Verlegung aller heutigen Mieter zeitgerecht? Gelingt die Altlastensanierung und ist die Wirtschaftlichkeit des Unterfangens noch gegeben? Gelingt die Wirtschaftlichkeit aus Sicht auf das Gesamtareal auch mit dem Wegfall der Wohnnutzungen im Osten resp. was wären die Auswirkungen auf das Konzept oder den Kaufpreis?</p>

LANDERWERB / VERPFLICHTUNGEN GRUNDSTÜCK

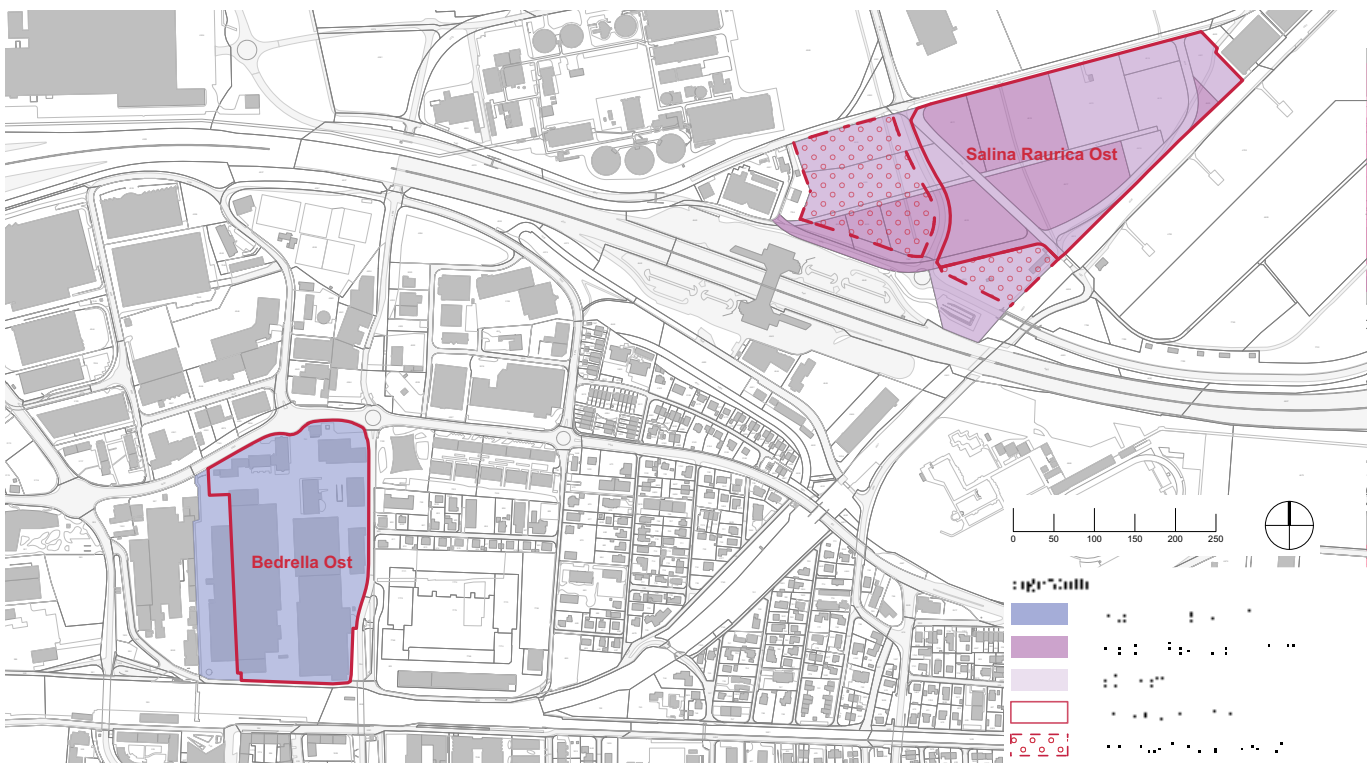


Abb.:7: Eigentumsverhältnisse (ÖREB, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Beschrieb	Die gesamten Liegenschaften des Perimeters befinden sich im Besitz der Einwohnergemeinde Pratteln oder dem Kanton Basel-Landschaft. Ein Letter of Intent (LOI) über ein anzustrebendes Tauschgeschäft mit allfälliger Ausgleichszahlung wurde zwischen dem Kanton und der Gemeinde abgeschlossen. Es gib keine Verbindlichkeiten. Aufgrund von ungleichem Flächeneinwurf in den Projektperimeter wird eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde notwendig sein. Zum heutigen Zeitpunkt sind die Ausmasse nicht quantifizierbar. Hierfür bedarf es politischer Entscheide der Gemeinde und des Kantons.	Die Liegenschaft des Perimeters Bredella Ost befindet sich im Eigentum einer privaten Gesellschaft (gemäss Grundbuch: verschiedene Handänderungen in den letzten Jahren). Mit der letzten Grundeigentümerschaft wurde ein Letter of Intent (LOI) über die Prüfung eines Verkaufs des Areals abgeschlossen. Nach Abschluss des LOI wurde die damalige Grundeigentümerschaft mit der Cham Swiss Properties AG fusioniert. Diese zählt zu den führenden kotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Im Rahmen der Due Dilligence über einen allfälligen Kauf des Areals durch den Kanton wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:
	<ul style="list-style-type: none"> Nach erfolgter Arealarrondierung wird eine buchhalterische Abschreibung des Landwerts zum Zeitpunkt der Umzonung in OeWA-Zone erforderlich sein 	<ul style="list-style-type: none"> Bei einem Erwerb des Entwicklungsareals fallen zusätzlich zu den hohen Landerwerbskosten ebenso hohe Abschreibungskosten aufgrund der zukünftigen kantonalen Nutzung als Spital an (investment value to market value und fortschreitender Bewirtschaftung auf Abbruch bis hin zum Landwert nach Umzonung in Zone OeWA). Im Weiteren ist mit aktuell nicht quantifizierbaren Kosten für aufzulösende Mietverträge sowie Umsiedlungen von Gewerbebetrieben zu rechnen. Das Areal „Buss Industriepark“ beherbergt eine erhebliche Anzahl von Unternehmungen und Beschäftigten. Laufende Mietverhältnisse (teilweise mit Optionsrechten) müssen gekündigt und Gewerbebetriebe in der Folge allenfalls umgesiedelt werden (Realersatzbeschaffung). Es sind erhebliche Kosten- und Ressourcenaufwände zu erwarten.
Quelle	ÖREB Kanton Basel-Landschaft Letter of intent	ÖREB Kanton Basel-Landschaft Letter of intent

Interpretation für die Machbarkeitsstudie

Relevanz	● ● ○	● ● ●
-----------------	-------	-------

- Landerwerb oder -tausch durch den Kanton Basel-Landschaft notwendig
- Die finanziellen und zeitlichen Auswirkungen haben bei der politischen Entscheidungsfindung Gewicht.

Grundannahme für die Bewertung

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein Landerwerb resp. Landtausch einvernehmlich und zeitgerecht abgewickelt werden kann (vgl. „5. Risiken und ungeklärte Fragen“ auf Seite 52).

Die enge Taktung des Verfahrens erfordert eine Abfolge (erfolgreicher) politischer Entscheide inkl. erforderliche Fristen und Auflagen. Für Rückkommen auf politische Entscheide bleibt keine Zeit. Zudem sind für die zeitgerechte Planung des Spitalneubaus die Auslösung von Vorleistungen wie die Erarbeitung eines Gesamtleistungsverfahrens oder der UVP sowie der Landerwerb notwendig. Diese Beschlüsse müssen Anfang 2026 gefällt werden, um die Parallelität der dargestellten Verfahren und der Inputs zu gewährleisten. Diese enge terminliche Taktung und die Abhängigkeiten stellen massgebliche Prozessrisiken dar.

PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

Die raumplanerische Auslegeordnung des Amts für Raumplanung hat ergeben, dass zur planungsrechtlichen Umsetzung ein kantonaler Nutzungsplan (KNP) erlassen wird. Die Art der Nutzung entspricht der Festlegung „öffentliche Werke und Anlagen“ (OeWA). Zudem ist ein Eintrag im kantonalen Richtplan (KRIP) im Massnahmenblatt S 5.1 „Standorte für kantonale öffentliche Bauten/Anlagen nötig“⁵. Dazu wird zuerst die KRIP-Anpassung mit Landratsbeschluss erwirkt, damit der kantonale Nutzungsplan durch die Bau- und Umweltschutzdirektion erlassen werden kann.

Es sind verschiedene Vorgehen für die raumplanerische Umsetzung möglich. Die dargestellte Variante wird derzeit favorisiert, weil sie aufgrund der inhaltlichen Abstimmung, der parallelen Vernehmlassungen und frühen „go / no go“-Punkten im Prozess Vorteile hat. Damit können die Risiken reduziert werden. Bis zur Rechtskraft des KRIP besteht ein politisches Risiko. Der Erlass eines KNP beinhaltet eine öffentliche Auflage mit Einspruchsmöglichkeit. Das bereits gestartete Projekt kann noch scheitern. Im Falle eines Scheiterns müssen die Vorleistungen abgeschrieben werden.

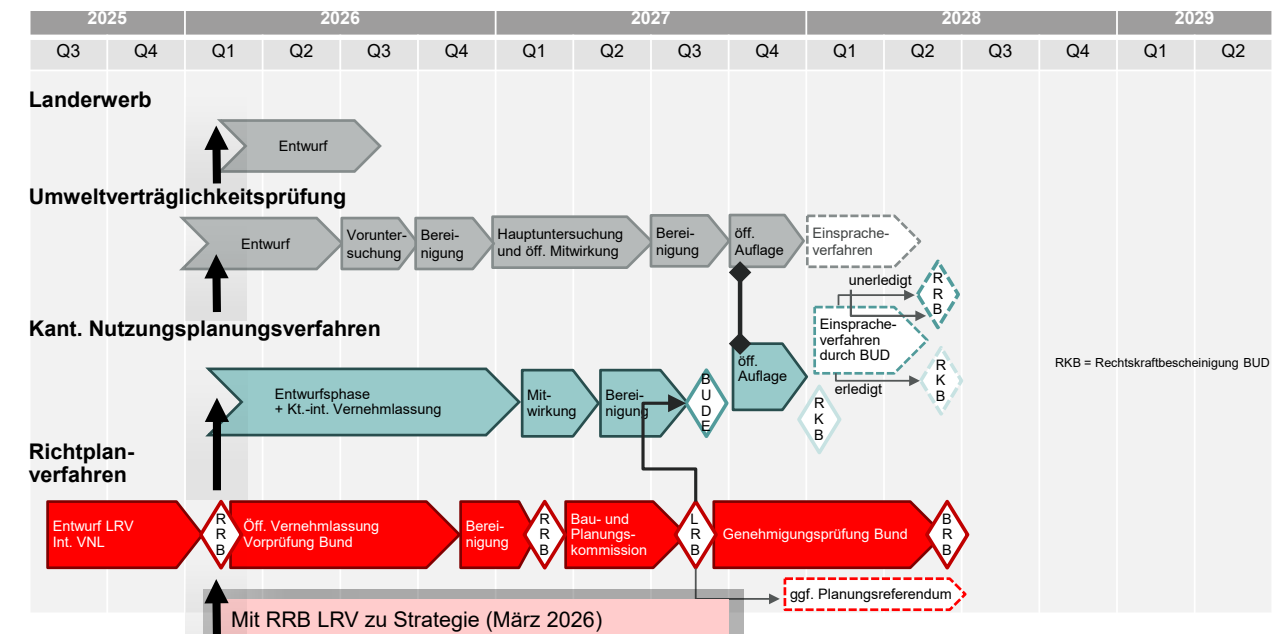


Abb.:9: Arbeitsablauf Variante "Synchrone Erarbeitung KRIP/KNP", sichtbar: nötige Parallelprozesse und Risiken als gestrichelte Pfeile, (Amt für Raumplanung).

5 Nach heutigen Verkehrsabschätzungen wird der Schwellenwert von 4'000 Fahrten nicht erreicht: kein Eintrag ins Massnahmenblatt S. 5.2.

4. GEPRÜFTE VARIANTEN STANDORTSTUDIE

WEITERVERFOLGTE VARIANTEN

Die abgebildeten Varianten stellen den Schlussstand des Variantenstudiums dar. Einige Aspekte wurden aufgrund der Zeit- und Kostenvorgaben vorderhand nicht bearbeitet. Bereits auf dieser Stufe konnten aufgrund einer eingehenden Diskussion die Qualitäten der Varianten beurteilt werden. Sie wurden in der Folge auf zwei Varianten je Standort eingegrenzt. Für den Standortentscheid ist in dieser Phase der Unterschied zwischen den beiden Varianten nicht relevant.

SALINA RAURICA OST - VARIANTE 2



Abb.:10: Situationsplan V2, Stand 22.07.2025, freier Massstab, Norden ist oben (metron)

Akut- und Rehaspital mit Zweifach-Doppelstationen inkl. Ambulatorien, Bettzimmer nach aussen orientiert, Spitalpark als zukünftiges Entwicklungsfeld für Mikroerweiterung, separates Parkhaus und Logistikgebäude (mit unterirdischer Verbindung zum Haupthaus), separates Verwaltungsgebäude und KiTA.

SALINA RAURICA OST - VARIANTE 5

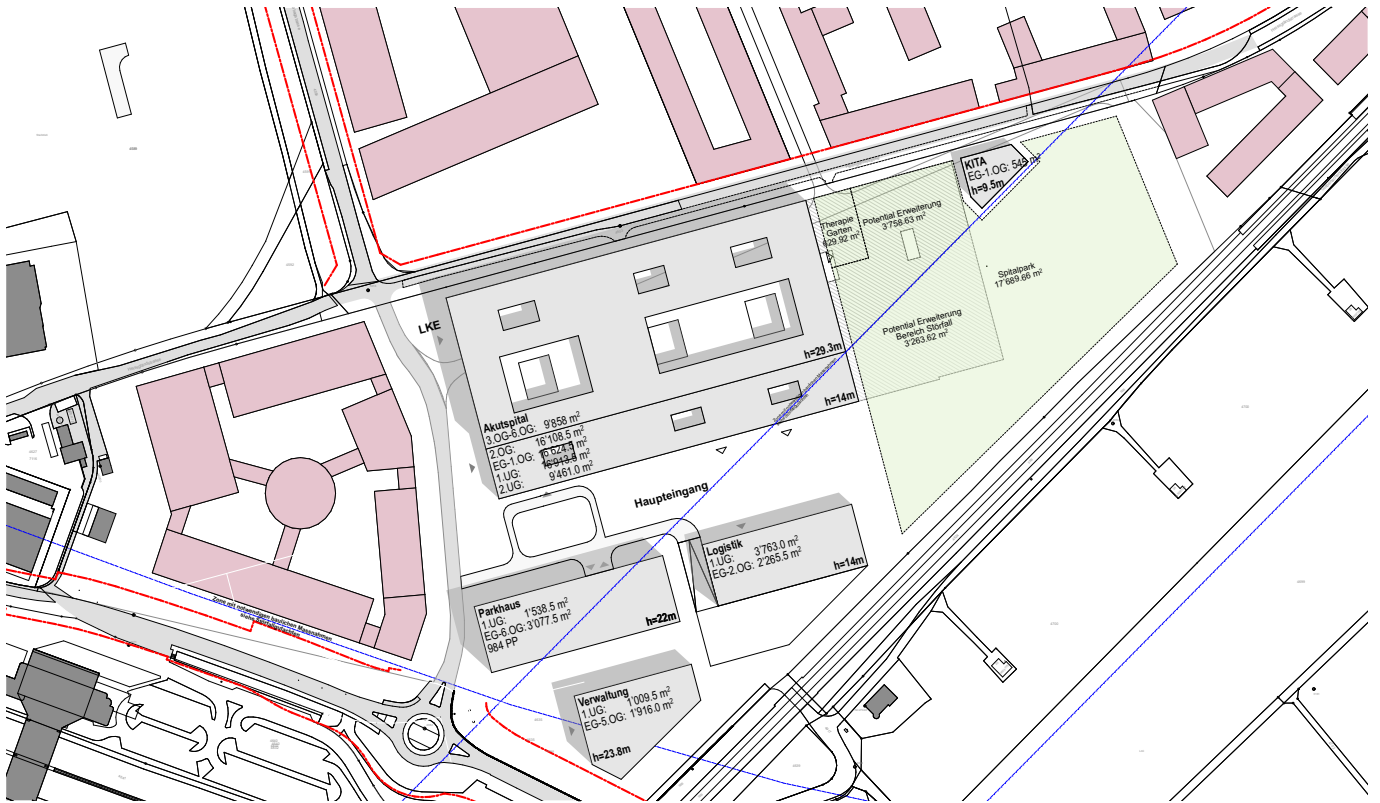


Abb.:11: Situationsplan V5, Stand 22.07.2025, freier Massstab, Norden ist oben (metron)

Akut- und Rehaspital mit Zweifach-Doppelstationen inkl. Ambulatorien, Bettzimmer nach innen und Norden orientiert, Spitalpark als zukünftiges Entwicklungsfeld für Mikroerweiterung, separates Parkhaus und Logistikgebäude (mit unterirdischer Verbindung zum Haupthaus), separates Verwaltungsgebäude und KiTA.

BREDELLA OST - VARIANTE 3



Abb.:12: Situationsplan V3, Stand 22.07.2025, freier Massstab, Norden ist oben (metron)

Akut- und Rehaspital mit Zweifach-Doppelstationen inkl. Ambulatorien, dazu Spitalpark (inkl. KiTA) als zukünftiges Entwicklungsfeld, zwei Parkhäuser an Hohenrainstrasse und Neue Bahnhofstrasse, Gebäude für Logistik/Verwaltung in der Nähe des Bahnhofs.

BREDELLA OST - VARIANTE 4

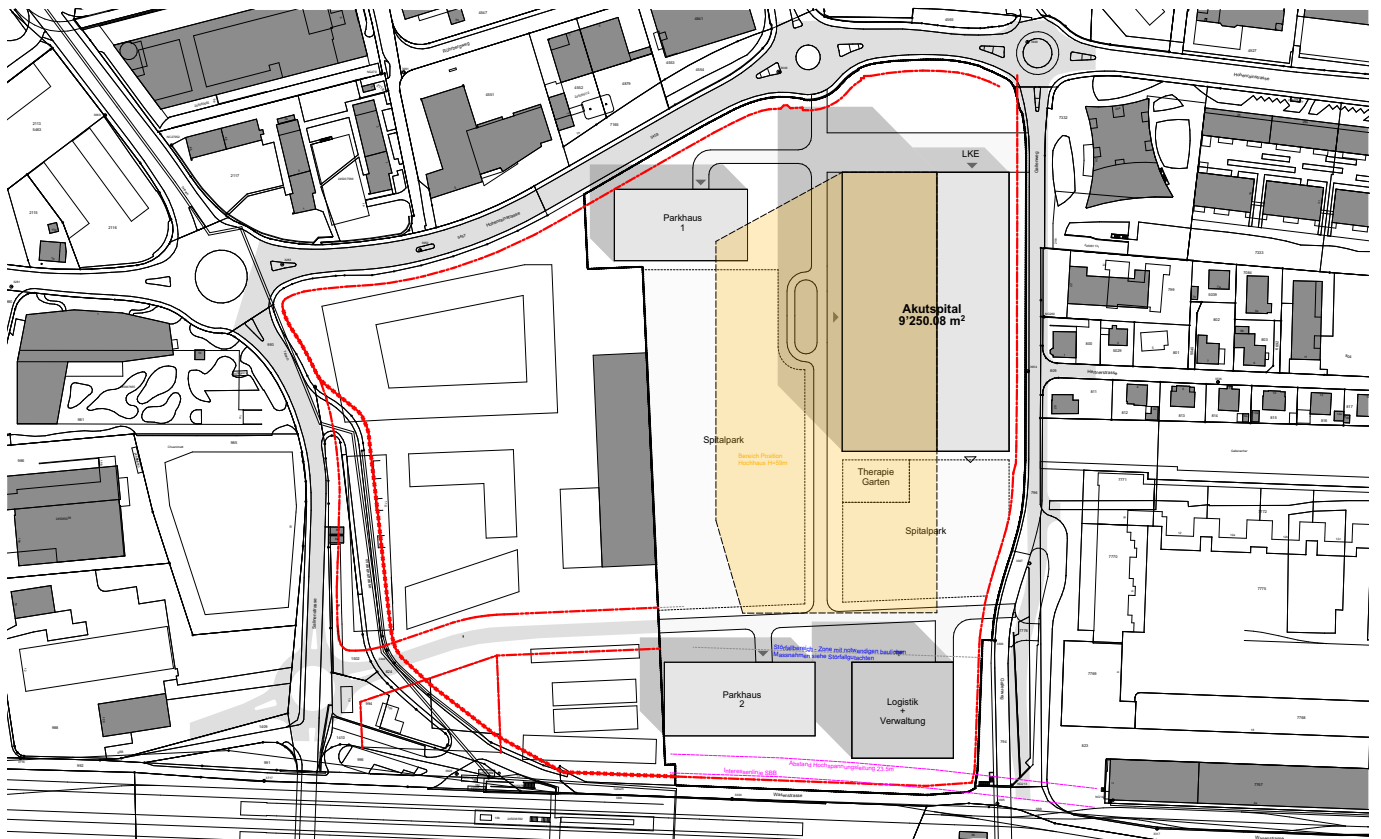


Abb.:13: Situationsplan V4, Stand 22.07.2025, freier Massstab, Norden ist oben (metron)

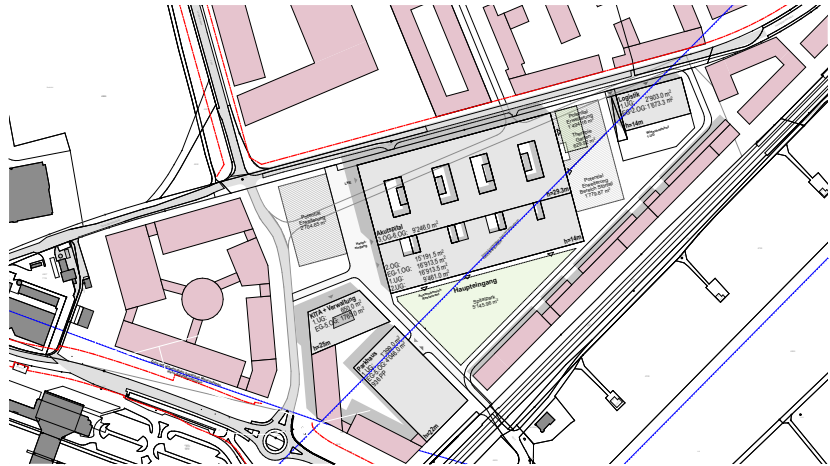
Akut- und Rehaspital mit Doppelstationen inkl. Ambulatorien als Hochhaus, Spitalpark als zukünftiges Entwicklungsfeld innerhalb des Schattenwurf-Perimeters, zwei Parkhäuser an Hohenrainstrasse und Neue Bahnhofstrasse, Gebäude für Logistik/Verwaltung in der Nähe des Bahnhofs.

NICHT WEITERVERFOLGTE VARIANTEN

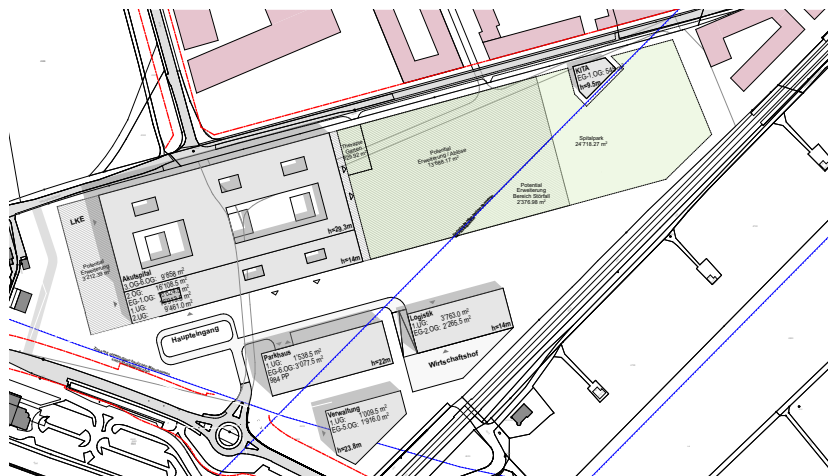
Salina Raurica,
 Variante 3: Grossflächige Lärmbelastung;
 Überbauung der Lohagstrasse nicht möglich (resp. Verlegung nicht gelöst); Konsultationsbereich Störfallvorsorge begrenzt Erweiterungsmöglichkeiten für Spital (Fruchtfolge).



Salina Raurica,
 Variante 4: Zeitliche Abhängigkeiten für
 vorherige Errichtung des Gewerberiegels
 an Bahnlinie (Lärmschutz); Spitalgebäude
 im Konsultationsbereich Störfallvorsorge;
 keine Erweiterungsmöglichkeiten für Spital
 durch umliegende Bebauung (Fruchtfolge).

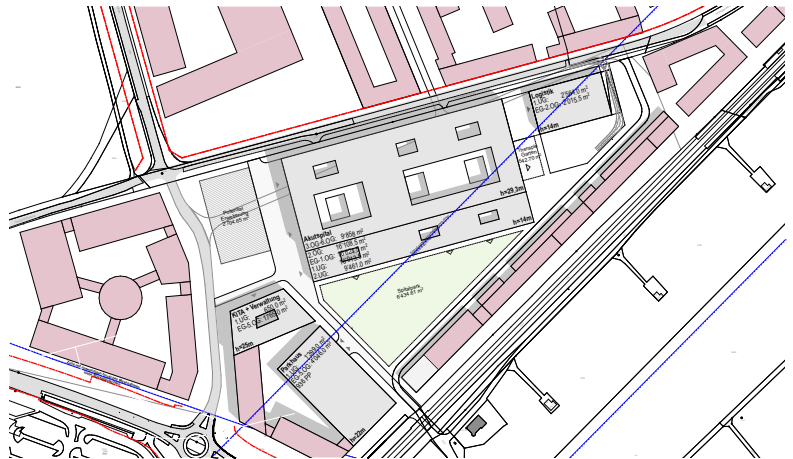


Salina Raurica,
 Variante 6: Überbauung der Lohagstrasse
 nicht möglich (resp. Verlegung nicht gelöst); Konsultationsbereich Störfallvorsorge
 begrenzt Erweiterungsmöglichkeiten für
 Spital (Fruchtfolge).



Salina Raurica,

Variante 7: Zeitliche Abhängigkeiten für vorherige Errichtung des Gewerberiegels an Bahnlinie (Lärmschutz); Spitalgebäude im Konsultationsbereich Störfallvorsorge; keine Erweiterungsmöglichkeiten für Spital durch umliegende Bebauung (Fruchtfolge).



Bredella Ost,

Variante 1: Ambulatorium im Konsultationsbereich Störfallvorsorge; aufgrund Verkehrsüberlastung zentrales Parkhaus an Hohenrainstrasse ungeeignet.



Bredella Ost,

Variante 2: Hohe Lärmbelastung für Bettenstationen durch Hohenrainstrasse (Zimmer zur Strasse); Verkehrsanbindung bei Verwaltungsgebäude an Hohenrainstrasse nicht möglich.



Abb.:14: Situationspläne der verworfenen Varianten, welche trotz Qualitäten in Einzelbereichen grosse Mängel in der Realisierung oder in der Bewilligungsfähigkeit ausweisen; freier Massstab (KSBL, metron)

5. STANDORTBEURTEILUNG

METHODIK

Zwei Varianten je Standort wurden durch die Projektsteuerung einer Nutzwertanalyse unterzogen. Die Beurteilung bildet die Fachmeinung ab, unterschiedliche Sichtweisen zu den Themenfeldern müssen in einer nächsten Projektphase zur Übereinstimmung gebracht werden (z.B. Städtebau).

Die Nutzwertanalyse dient in erster Linie dazu, risikorelevante Punkte zu erkennen. Damit soll für die weitere strategische Diskussion eine beste Variante eruiert werden. Die gewählten Varianten wurden von allen beteiligten Stakeholdern und Fachstellen beurteilt. Dadurch ist die Systematik der Kriterien so gewählt, dass eine klare Zuteilung zu den beurteilenden Fachpersonen möglich wurde. Eine übergeordnete Gewichtung der Bewertung wurde anschliessend ebenfalls von der Projektsteuerung vorgenommen und so eine gewichtete Gesamtbeurteilung in Form einer Note ermittelt. Die Bewertungsskala ist qualitativ:

1 = nicht geeignet / schlecht

2 = mittel / geeignet / durchschnittlich

3 = gut geeignet / hohe Qualität

Die Beteiligten haben „ungelöste Fragen“ zu einzelnen Fragestellungen eingefügt und begründet. Je nach Möglichkeit wurden dazu mögliche Massnahmen erläutert. Die Begründungen sind im Dokument in der Beilage ersichtlich. Übersichtshalber findet sich nachfolgend eine Zusammenfassung.

BEURTEILUNG VARIANTEN SALINA RAURICA OST




Areal		Salina Raurica Ost			
					
		90'669.3m ² 38'627.4m ²			
		östlicher Teil = Zone mit Quartierplandpflicht westlicher Teil = Gewerbezone Gi			
		REK Pratteln			
		Kanton Basel-Landschaft / Einwohnergemeinde Pratteln			
		2.13		2.06	
		Variante 2		Variante 5	
					
		2.17		1.99	
		Begründung		Begründung	
		Wertung		Wertung	
		3.00		2.50	
		3.00		3.00	
		2.10		1.80	
		1.20		1.20	
		2.00		2.00	
		2.09		2.14	
		Begründung		Begründung	
		Wertung		Wertung	
		2.45		2.45	
		2.00		2.00	
		2.40		2.40	
		1.66		1.66	
		2.00		3.00	
		2.30		2.00	
Gesamtbewertung gewichtet					
Vorgehen					
Spital Bau und Betrieb		100%			
		Gewichtung			
1	Betriebsabläufe Spitalbetrieb	25%			
2	Räumliche Machbarkeit	10%			
3	Bauliche Machbarkeit	20%			
4	Situation im Areal / Umgebung	25%			
5	Mobilitätsabwicklung / Verkehr	20%			
Grundstück und Bewilligungsfähigkeit		100%			
1	Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück / Altlasten	60%			
2	Raumplanung / Orts- und Kantonsplanung	10%			
3	Verkehrsplanung / Arealerschliessung	10%			
4	Lärmschutz	5%			
5	Störfallvorsorge und Chemikalien	5%			
7	Gemeinde Pratteln	10%			

Abb.:15: Gekürzte Bewertung der Varianten in Salina Raurica Ost

BEURTEILUNG VARIANTEN BREDELLA OST




Areal	Bredella Ost			
Bewertung				
Arealgrösse	50'951.8m ²			
Arealgrösse (davon im Konsultationsbereich Störfall)	8'611.6m ²			
Bauzone/Grundnutzung	Gewerbezone Gi			
Überlagernde Bestimmung/zu beachtende Elemente Eigentümerin Heute	Entwicklungsgebiete Krip / REK Pratteln CHAM Immobilien AG			
Gesamtbewertung gewichtet	1.67		1.57	
Vorgehen	Variante 3		Variante 4	
				
Spital Bau und Betrieb	100%		100%	
	Gewichtung	2.11	Begründung	1.86
1 Betriebsabläufe Spitalbetrieb	25%	3.00	Wertung	2.50
2 Räumliche Machbarkeit	10%	3.00	Begründung	3.00
3 Bauliche Machbarkeit	20%	1.90	Wertung	1.30
4 Situation im Areal / Umgebung	25%	1.35	Begründung	1.35
5 Mobilitätsabwicklung / Verkehr	20%	1.70	Wertung	1.70
Grundstück und Bewilligungsfähigkeit	100%		100%	
	Gewichtung	1.24	Begründung	1.28
1 Landerwerb / Verpflichtungen Grundstück / Altlasten	60%	1.10	Wertung	1.10
2 Raumplanung / Orts- und Kantonsplanung	10%	2.05	Begründung	2.40
3 Verkehrsplanung / Arealerschliessung	10%	2.10	Wertung	2.10
4 Lärmschutz	5%	2.33	Begründung	2.33
5 Störfallvorsorge und Chemikalien	5%	1.00	Wertung	1.00
7 Gemeinde Pratteln	10%	1.00	Begründung	2.30

Abb.:16: Gekürzte Bewertung der Varianten in Bredella Ost

6. ANHANG

DETAILUNTERSUCHUNGEN

AREALERSCHLIESSUNG

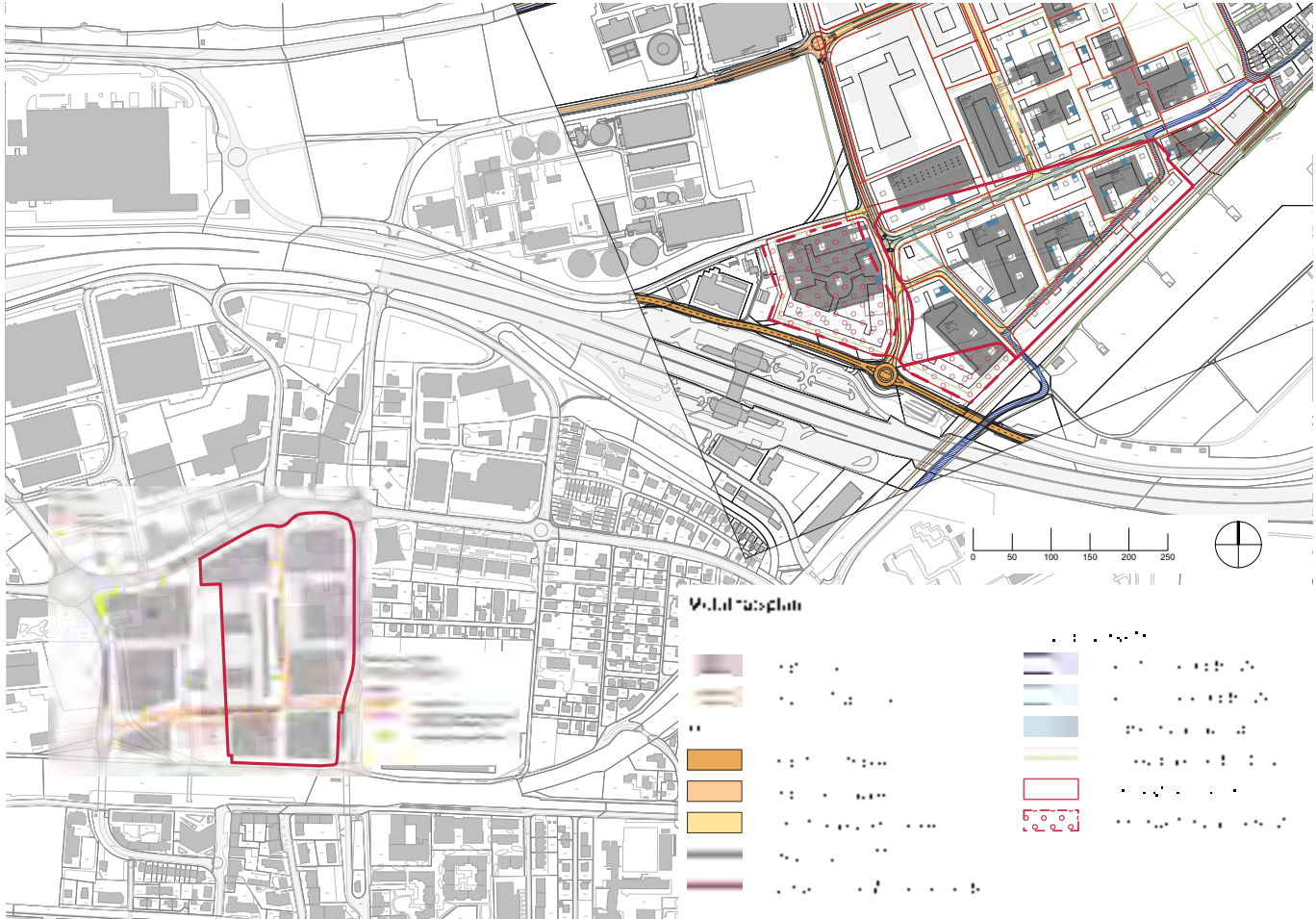


Abb.:17: Konzepte Mobilitätsentwicklung Areal Salina Raurica und Bredella (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Der Kantonale Richtplan gibt die grundsätzliche Zielsetzung und die Leitlinien für die Mobilität vor. Einige Projekte sind in der Planung oder bereits umgesetzt.	
Beschrieb	<p>Infrastruktur: Die heutige Lohagstrasse ist in der vertieften Standortstudie an neuer Lage angenommen worden. Die bauliche und verkehrstechnische Machbarkeit müsste nachgewiesen werden.</p> <p>Verkehrsabwicklung: Das Spital erzeugt in der Abendspitze etwa so viel motorisierten Verkehr, wie für die gesamte Fläche zwischen Biopower und Bahnhof vorgesehen ist (in der Morgenspitzenstunde etwas weniger). Im Vollausbau Salina Raurica müssen die Fahrten Spital reduziert (oder an anderer Stelle in Salina Raurica kompensiert) werden (s.a. oben B5), damit die MIV-Erschliessung insgesamt funktioniert. Die Buslinien müssten ggf. angepasst werden.</p>	<p>Infrastruktur: Die Erschliessung des Spitals durch das neue Mischquartier Bredella West ist zu vermeiden.</p> <p>Verkehrsabwicklung: Die Spitalnutzung erzeugt gemäss den ersten Abschätzungen mehr Verkehr als die bisher auf dem Bredella-Areal vorgesehenen Nutzungen, wenn auch in überschaubarem Umfang. Dies ist mit dem hochausgelasteten Strassennetz (Kantonsstrassen und Autobahnananschluss) nicht verträglich. Massnahmen zur Reduktion der Verkehrserzeugung sind angedacht (Mobilitätsmanagement Kantonsspital). Sie sind teilweise in die Berechnungen eingeflossen. Vor allem in den Spitzenstunden verbleiben Kapazitätsengpässe, so dass das Mobilitätsmanagement vertieft werden müsste.</p>

Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Kanton Basel-Landschaft • Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft • Salina Raurica Mobilitätskonzept • Zusammenfassung Strategie Grüne Wiese, Prüfung verkehrliche Machbarkeit (Rapp AG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kanton Basel-Landschaft • Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft • UVB Quartierplan Bredella-Areal West • Mobilitätsgutachten Beschlussfassung Bredella-Areal West • Zusammenfassung Strategie Grüne Wiese, Prüfung verkehrliche Machbarkeit (Rapp AG)
---------------	---	---

Thema

Salina Raurica Ost

Bredella Ost











ÖV-Erschliessung	 Erreichbarkeit lokal mittelmässig, grossräumig: wegen Umsteigen in Pratteln nicht optimal	 Sehr gute Erreichbarkeit
MIV-Erschliessung	 Gesamteinschätzung  Das Parkplatz-Angebot kann auf dem Areal angeboten werden.  Die Fahrtenzahl liegt unter 4'000 Fahrten/Tag.  Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist gegeben.	 Gesamteinschätzung  Notwendige PP können angeboten werden.  Die Fahrtenzahl liegt unter 4'000 Fahrten/Tag.  Die Leistungsfähigkeit ist kritisch und punktuell ungenügend.

Abb.:18: Zusammenfassung Strategie Grüne Wiese, Prüfung verkehrliche Machbarkeit (Rapp AG, bearbeitet)

Interpretation für die Machbarkeitsstudie

Relevanz	● ● ●	● ● ●
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Angebot an Fuss- und Langsamverkehrsverbindungen ins und durch das künftige Spitalareal ist eine Projektvorgabe. • Trasseefreihaltung / Bauvorhaben Tramverlängerung im kantonalen Richtplan verankert. • Zusätzliche Abzweiger ab der Kantonsstrasse sind nicht möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung durch Wohnquartiere (Bahnhofstrasse oder Zentrale) nicht möglich. • Weitergehendes Mobilitätsmanagement wahrscheinlich.
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlegung der Lohagstrasse nur erschwert möglich (vgl. „5. Risiken und ungeklärte Fragen“ auf Seite 52). • Die Angebotsplanung von Bus- und S-Bahn-Linien könnten in einem separaten Prozess geändert werden. • Die angedachte Allee ist wichtig. Die Lage kann diskutiert werden. 	

Grundannahme für die Bewertung

- Die Machbarkeit der Erschliessung wird als lösbar angenommen. Die Risiken hierzu werden diskutiert (vgl. rRäumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Seite 14).

LÄRMBELASTUNG

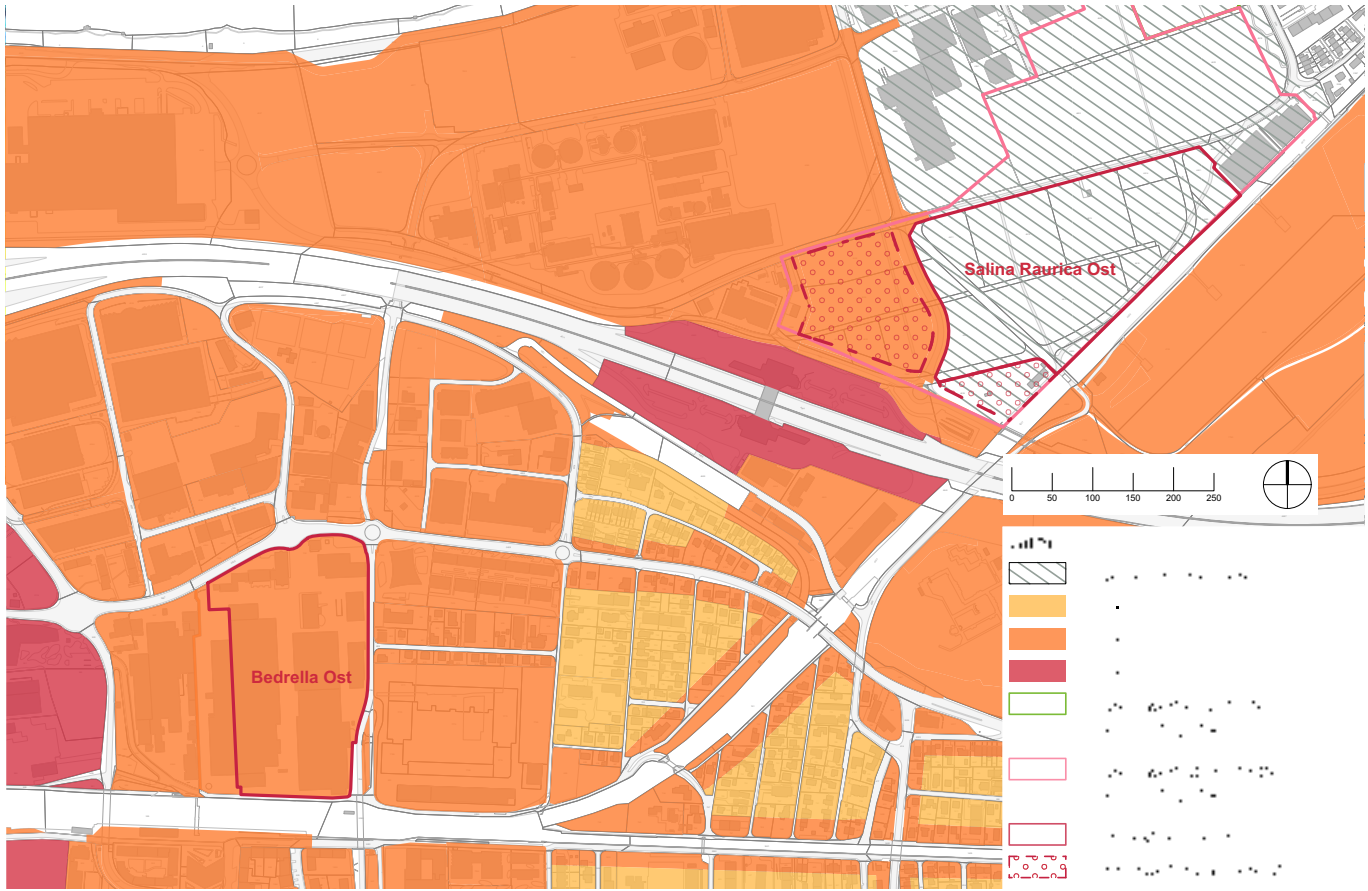


Abb.: 19: ES-Stufen nach LSV (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Die ES-Abstufungen beziehen sich auf die Empfindlichkeitsstufen gemäss der schweizerischen Lärmschutz-Verordnung (LSV). Diese Empfindlichkeitsstufen legen fest, welche Lärmrichtwerte in bestimmten Gebieten gelten und wie empfindlich diese Bereiche gegenüber Lärmimmissionen sind.	
Beschrieb	<p>Das Planungsgebiet wird aus dem Osten (Autobahn, verlegte Rheinstrasse und Gewerbegebiet Heissgländ) und vom Süden (Bahnlinie SBB und Autobahn) mit Lärmimmissionen belastet.</p> <p>Die Lärmbelastung ist auf dem gesamten Areal sehr hoch. Zum Teil werden die Alarmwerte überschritten.</p> <p>Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen ist vor allem wegen der sehr hohen Lärmbelastung durch die Autobahn sehr schwierig (z.B. sind auf Innenhöfe führende Zimmer nötig).</p>	<p>Im Perimeter wird aus südlicher Richtung aufgrund der Bahnanlage und aus südlicher/östlicher Richtung aufgrund der Strassen mit Lärmemissionen über dem Immissionsgrenzwert belastet.</p> <p>Die Lärmbelastung ist nur entlang der Hohenrainstrasse (Kantonsstrasse) und entlang der Eisenbahnlinie hoch. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist deshalb mit städtebaulichen oder baulichen Massnahmen realisierbar.</p>
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV • Rahmenbedingungen Lärmschutz (SINUS AG) • Lärmberechnungen Eisenbahn und Strasse (Kuster und Partner AG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Quartierplan Bredella West - Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) • Lärmberechnungen Eisenbahn und Strasse (Kuster und Partner AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	<p>Das Grundprinzip dieser Verordnung besagt, dass die Inhaber von Anlagen mit Risikopotenzial verpflichtet sind, in Eigenverantwortung Massnahmen zu treffen, um die Risiken für Mensch und Umwelt zu begrenzen.</p> <p>Die Verordnung betrifft die Planungen insofern, dass in den bezeichneten Bereichen das Kollektivrisiko durch Entwicklungen, die die Eigentümerschaften nicht beeinflussen können, nicht überschritten werden darf. Dies ist als zwingende Rahmenbedingung in den Planungen zu berücksichtigen. Das KSBL hat untersucht, welche Funktionseinheiten im Störfall betroffenen Gebiet untergebracht werden können. Generell sind alle sensiblen Nutzungen ausserhalb anzuordnen.</p>	
Beschrieb	<p>Die sogenannte Risikosummenkurve für die aktuelle Situation in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs (Bredella Ost) bzw. im akzeptablen Bereich (Salina Raurica): In Bredella Ost gibt es eine bereits vorhandene Bevölkerung. Die Risikozunahme ist jedoch in BO aufgrund der geplanten Anordnung der Gebäude und der einhaltbaren grösseren Distanzen zur Gefahrenquelle geringer. Somit ist das Risiko beim Standort Bredella Ost trotz des grösseren kollektiven Risikos (Berücksichtigung aller Personen) für Menschen auf dem Spitalareal kleiner und die Anforderungen an Objektschutzmassnahmen zur Störfallvorsorge werden voraussichtlich geringer ausfallen.</p>	
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> Risikokataster Störfall Störfallgutachten (Screening Bahn), Basler und Hoffmann, 5. August 2025 	<ul style="list-style-type: none"> Risikokataster Störfall Störfallgutachten (Screening Bahn), Basler und Hoffmann, 5. August 2025

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ● ●	● ● ○
	<ul style="list-style-type: none"> Platzierung sensibler Nutzungen ausserhalb des Konsultationsbereichs (Vorgabe). Resultierende Flächenrestriktionen sind sehr gross. 	<ul style="list-style-type: none"> Platzierung sensibler Nutzungen ausserhalb des Konsultationsbereichs (Vorgabe). Resultierende Flächenrestriktionen sind gross.

Grundannahme für die Bewertung

- An beiden Standorten wird das Risiko bei einer Umsetzung des Projekts im unteren Übergangsbereich zu liegen kommen. Entsprechend wird die Tragbarkeit des Risikos aufgrund einer Interessenabwägung durch die Vollzugsbehörde beurteilt.
- Alle Varianten werden hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben aus der Störfallverordnung beurteilt.

NATUR- UND UMWELTSCHUTZ



Abb.:21: Natur- und Landschaftsschutz (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Der kantonale Richtplan Basel-Landschaft legt grossen Wert auf Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung. Grundlage bildet der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), welcher gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte gleichwertig berücksichtigt. Gebäude und Aussenräume werden klimagerecht gestaltet, um Biodiversität und Artenvielfalt zu fördern.	
Beschrieb	Südlich der Bahnlinie befinden sich ein Naturschutzgebiet sowie ein Grundwasserschutzgebiet. Des Weiteren ist, wie im Abschnitt Nutzungsplanung erwähnt, der ökologischen Vernetzung Rechnung zu tragen. Ökologisches Kernstück des neuen Quartiers soll der neue Längipark sein, der den Grünraumkorridor Rhein und Rheinufer mit dem Natur- und Wasserschutzgebiet im Süden des Bahntrassees verbindet.	Im Perimeter sind keine umwelt- oder naturrelevanten Objekte vorhanden. Der ökologischen Vernetzung soll in Zukunft ein Park Rechnung tragen, welcher Teil des Freiraumkonzepts ist und sich im nördlichen Teil befindet. Dabei soll jeweils 1/3 im Perimeter West und 2/3 im Perimeter Ost zu liegen kommen (bis ca. Verlängerung der bestehenden Halle).
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> kantonaler Richtplan Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) 	<ul style="list-style-type: none"> kantonaler Richtplan Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	●●○	●○○
	<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzzone im Süden und Westen Grünraumkorridor Nord-Süd 	<ul style="list-style-type: none"> Park 1/3 im Perimeter West, 2/3 im Perimeter Ost muss angeboten werden (übergeordnetes Konzept im Zusammenhang mit Bredella West).

Grundannahme für die Bewertung

- Eine gute ökologische Vernetzung ist in beiden Szenarien anzustreben. Dies ist jedoch auf der vorliegenden Stufe nicht beurteilbar, weshalb dieses Bewertungskriterium entfällt.

NATURGEFAHREN

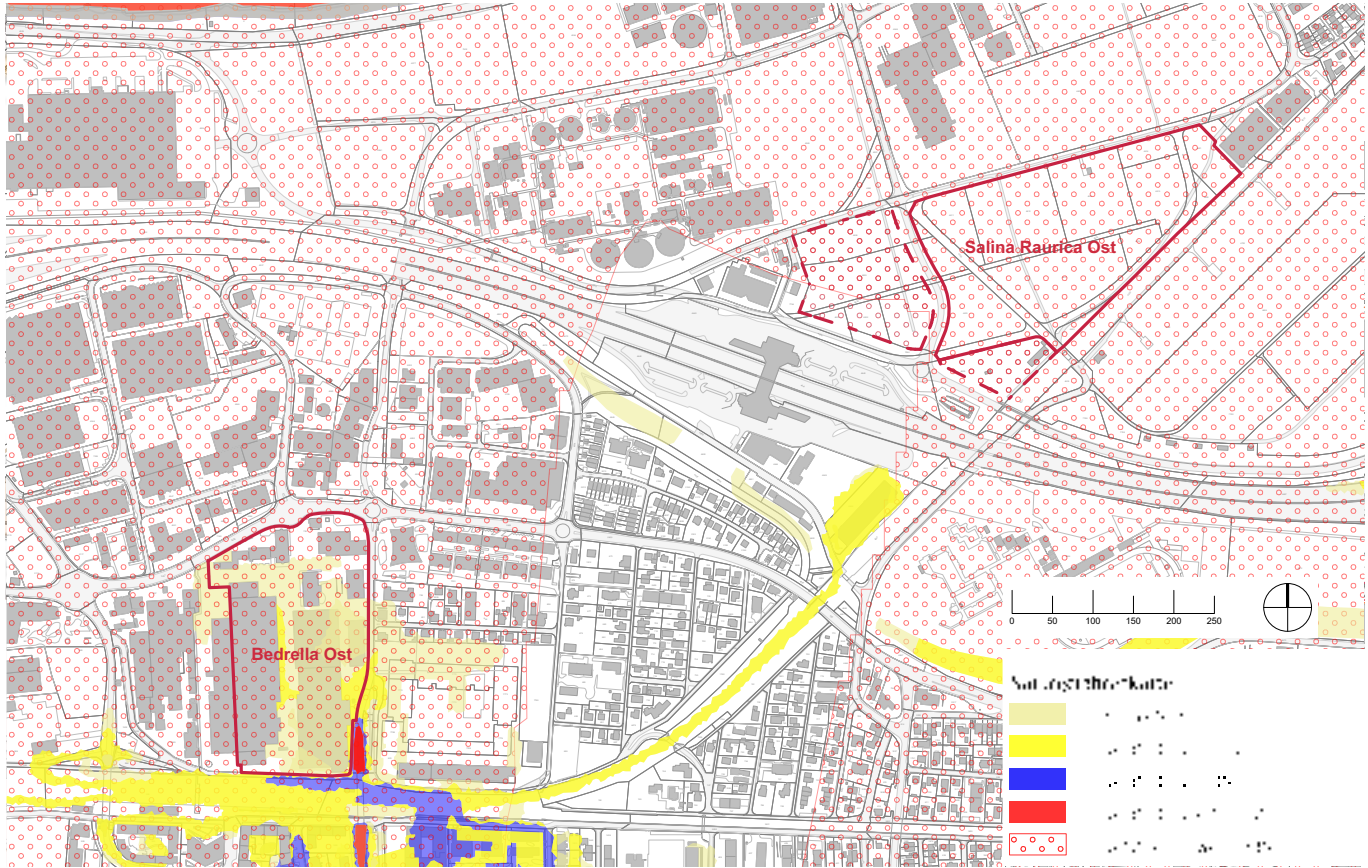


Abb.:22: Kataster Naturgefahren (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft zeigt die räumliche Verteilung und das Gefährdungspotenzial durch verschiedene Naturgefahren. Es wurden die relevanten Gefahrenkarten Wasser und Erdfall dargestellt.	
Beschrieb	Der Grossteil des Gebiets ist vom „Gefahrenhinweis Erdfall“ betroffen. Dieser weist auf die potenzielle Gefahr plötzlicher Bodenabsenkungen oder Einstürze hin.	Im Osten des Planungsgebiets besteht eine „Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung“ durch den Talbach. Die Fliesstiefe liegt selbst beim 300-jährlichen Ereignis bei maximal 25 cm. Im UVB auf Quartierplanstufe ist zu prüfen, ob ein Eindringen des Wassers durch bauliche Massnahmen verhindert werden kann. Falls nicht, sind objektspezifische Schutzmassnahmen erforderlich. Der Grossteil des Gebiets ist vom „Gefahrenhinweis Erdfall“ betroffen.

Quelle	<ul style="list-style-type: none"> Naturgefahrenkarte 	<ul style="list-style-type: none"> Naturgefahrenkarte UVB Bredella West
--------	--	---

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	●○○○	●○○○
	<ul style="list-style-type: none"> Gefahrenhinweis Erdfall prüfenswert 	<ul style="list-style-type: none"> Gefahrenhinweis Erdfall prüfenswert Gefahrenzone Überschwemmung prüfenswert

Grundannahme für die Bewertung

- In beiden Szenarien sind Massnahmen zu treffen. Das Kriterium fliesst jedoch nicht in die Bewertung oder in die Kostenberechnung ein.

NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG (NIS)



Abb.:23: Intensitäten NIS-Strahlung (swisstopo, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	In der Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert, bei welchen keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten sind. Die Verordnung legt darüber hinaus vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines Anlagenwertes (AGW) fest. Der AGW muss bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen sowie bei geänderten bzw. neuen Anlagen eingehalten werden.	

Beschrieb	Im Gebiet Salina Raurica Ost ist die nichtionisierende Strahlung (NIS) vor allem durch die bestehende Energieübertragungsleitung und die Fahrleitungsanlagen der SBB relevant. Während die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Fahrleitungen und allgemeine Stromversorgung eingehalten werden, könnte der vorsorgliche Anlagenwert (AGW) in sensiblen Nutzungsbereichen überschritten werden.	Im Gebiet Bredella Ost in Pratteln ist die nichtionisierende Strahlung (NIS) hauptsächlich durch die Fahrleitungsanlagen der SBB und die nahegelegene Energieübertragungsleitung relevant. Die geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) für Stromversorgungsanlagen werden eingehalten, jedoch könnte der vorsorgliche Anlagenwert (AGW) in sensiblen Nutzungsbereichen überschritten werden.
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Datendokumentation nichtionisierende Strahlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Datendokumentation nichtionisierende Strahlung

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ○ ○	● ● ○
<p>Orte mit empfindlichen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten • Öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze • Diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen die vorstehend erwähnten Nutzungen zugelassen sind. Dieser Aspekt ist auf der Planungsstufe Bauprojekt zu beantworten. 		

Grundannahme für die Bewertung

- In beiden Fällen geht NIS-Strahlung von den SBB-Übertragungsleitungen aus, welche keinen Einfluss auf das Projekt hat.



Abb.:24: Erhebung der Minimal-Abstände zu den Leitungen SBB (Quartierplanung Bredella West, www.pratteln.ch)

ERDSONDEN

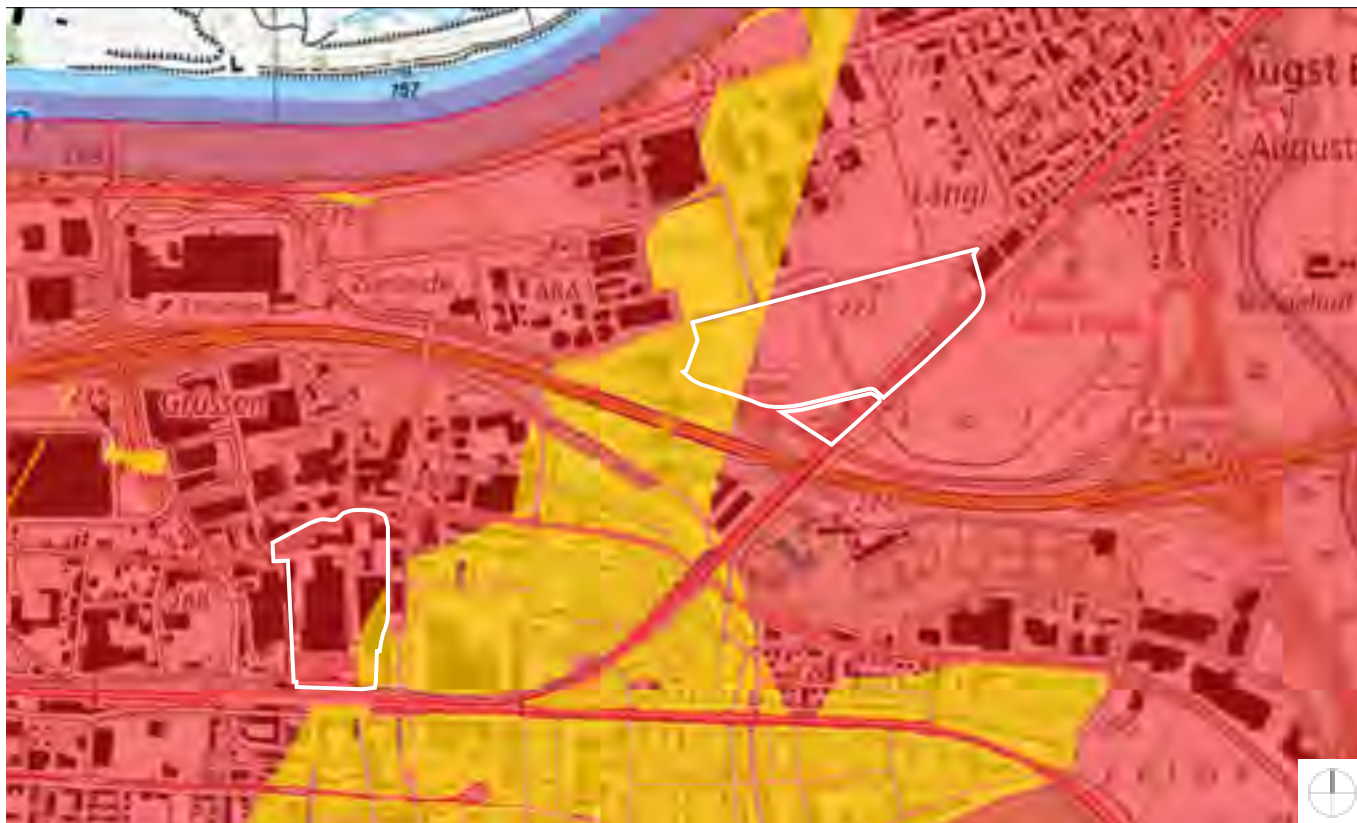


Abb.:25: Eignung Erdwärme, rot = Erdwärmesonden nicht zulässig, gelb = Erdwärmesonden mit spez. Auflagen möglich (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	In Pratteln gewinnt die Nutzung von Erdwärmesonden als nachhaltige Energiequelle zunehmend an Bedeutung. Angesichts des Klimawandels und steigender Energiepreise rückt die geothermische Energie stärker in den Fokus. Geologische Bedingungen und rechtliche Vorgaben bestimmen dabei, wo und wie sie eingesetzt werden kann.	
Beschrieb	Im Gebiet Salina Raurica besteht Potenzial für die Nutzung von Erdsonden zur nachhaltigen Wärmeabgewinnung. Geologische Bedingungen und bestehende Infrastrukturen können dabei jedoch Einschränkungen mit sich bringen.	Im Gebiet Bredella Ost besteht Potenzial für die Nutzung von Erdsonden zur nachhaltigen Wärmeabgewinnung. Geologische Verhältnisse, bestehende Leitungen und die dichte Bebauung können jedoch Einschränkungen mit sich bringen.
Quelle	• Datendokumentation Erdwärmennutzung	• Datendokumentation Erdwärmennutzung

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	●○○	●○○
<ul style="list-style-type: none"> Erdsonden möglich - Abklärungen bez. Einschränkungen notwendig 		

Grundannahme für die Bewertung

- Im jetzigen Projektstand keinen Einfluss auf die Bewertung

BELASTETE STANDORTE



Abb.:26: Kataster der belasteten Standorte: orange schraffiert diagonal = Betriebsstandort belastet / orange schraffiert vertikal = Unfallstandort belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Belastete Standorte entstehen durch industrielle Nutzung, Deponien oder Unfälle mit Schadstoffaustritt. Bei Bauprojekten sind Abklärungen und ggf. Sanierungen nötig, um Gefahren für Mensch und Umwelt zu vermeiden. Bei Bauvorhaben mit Erdarbeiten ist es wichtig, frühzeitig solche Standorte zu identifizieren und geeignete Schutzmassnahmen zu planen.	
Beschrieb	Im Perimeter Salina Raurica gibt es gemäss Kataster der belasteten Standorte keinen belasteten Bereich. Direkt angrenzend liegt die ARA Rhein, welche belastet ist, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Die Abklärungen der beauftragten Altlastenexperten haben ergeben, dass es im Projektperimeter kaum Informationen auszuwerten gibt. Es gibt allerdings auch keinerlei Hinweise für umweltrelevante Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung oder allfällige Schadenfälle. Potenziell mögliche Belastungen könnten allenfalls in einem wenige Meter breiten Geländestreifen entlang der Bahnlinie oder Strassen erwartet werden.	Die Abklärungen der Altlastenexperten haben ergeben, dass aus der über 100 Jahre dauernden Betriebsgeschichte des Areals „Bredella Ost“ verschiedenste Verdachtsmomente, Verdachtsflächen und aktenkundige Hinweise bezüglich Belastungen mit umweltrelevanten Stoffen gibt. Über diesen langen Zeitraum sind auch Störfälle bekannt, bei denen umweltschädliche Stoffe freigesetzt wurden. Das Areal wurde bislang nicht gezielt untersucht oder sondiert, sodass konkrete Informationen über das Ausmass der tatsächlichen Verunreinigungen des Untergrunds oder des Betriebsareals fehlen. Es ist mit dem Auftreten von Gebäudeschadstoffen zu rechnen (insbesondere Asbest), welche zu aufwändigen und kostenintensiven Gebäudesanierungen vor dem eigentlichen Rückbau bedürfen. Obwohl die beiden Einträge des KbS der Parzelle 792 auf „belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig“ beurteilt werden, ist bei der Inwertsetzung des Areals mit beträchtlichen Kosten zu rechnen, welche aber aufgrund der aktuellen Datenlage kaum zuverlässig abgeschätzt werden können. Dazu sind entsprechende Untersuchungen auf dem Areal notwendig.

Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Kataster belasteter Standorte • Berichte Holinger AG sowie Fachstelle Altlasten HBA 	<ul style="list-style-type: none"> • Kataster belasteter Standorte • Berichte Holinger AG sowie Fachstelle Altlasten HBA
---------------	--	--

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	○○○	●●●
-----------------	-----	-----

- belastete Standorte sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Wirtschaftlichkeit am Standort BO durch die Altlastensanierung tangiert (unbekannt, vgl. „5. Risiken und ungeklärte Fragen“ auf Seite 52)

Grundannahme für die Bewertung

- Das Risiko Altlasten und/oder Schadstoffe fliesst in die Bewertung ein.

BODEN / UNTERGRUND



Abb.:27: Kataster Boden und Untergrund: rot transparent = Emissionen von Gewerbe, Industrie und Hausfeuerungen

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Bodenverschmutzung entsteht meist durch industrielle Tätigkeiten oder andere Emissionen (Verkehr, Landwirtschafts- und Gartenhilfsstoffe, Hausfeuerung etc.). Sie kann die Bodenqualität beeinträchtigen und das Grundwasser gefährden.	

Beschrieb	In einem kleinen Bereich (rot) besteht Verdacht auf Bodenschadstoffe. Angrenzend an den Perimeter liegt die Autobahn A2, welche aufgrund von Treibstoffverbrennung, Abgasemission, Abrieb von Strassenbelag, Bremsbelag etc. Belastungen aufweist. Die im Areal der ARA Rhein stehenden Tanks können Emissionen durch Verwitterung oder Sanierungsarbeiten der Beschichtung hervorrufen.	Es besteht Verdacht auf Bodenschadstoffe (rot). Die nördlich liegenden Hohenrainstrasse sowie die südlich liegende Bahnanlage weisen Belastungen aufgrund von Treibstoffverbrennung, Abrieb von Rädern, Strassenbelag, Schienen, Bremsen etc. auf (grau). Des Weiteren verläuft westlich und südlich des Gebiets ein eingedoltes Gewässer (blau gestrichelt).
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> Kataster Verdachtsflächen Bodenschadstoffe 	<ul style="list-style-type: none"> Kataster Verdachtsflächen Bodenschadstoffe UVB Quartierplan Bredella-Areal West

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ● ○	● ● ○
	<ul style="list-style-type: none"> Verdacht auf Bodenschadstoffe - Untersuchung? 	<ul style="list-style-type: none"> Für diesen Umweltbereich sind gemäss UVB auf Stufe Bauprojekt keine Untersuchungen notwendig

Grundannahme für die Bewertung

- Im jetzigen Projektstand keinen Einfluss auf das Projekt

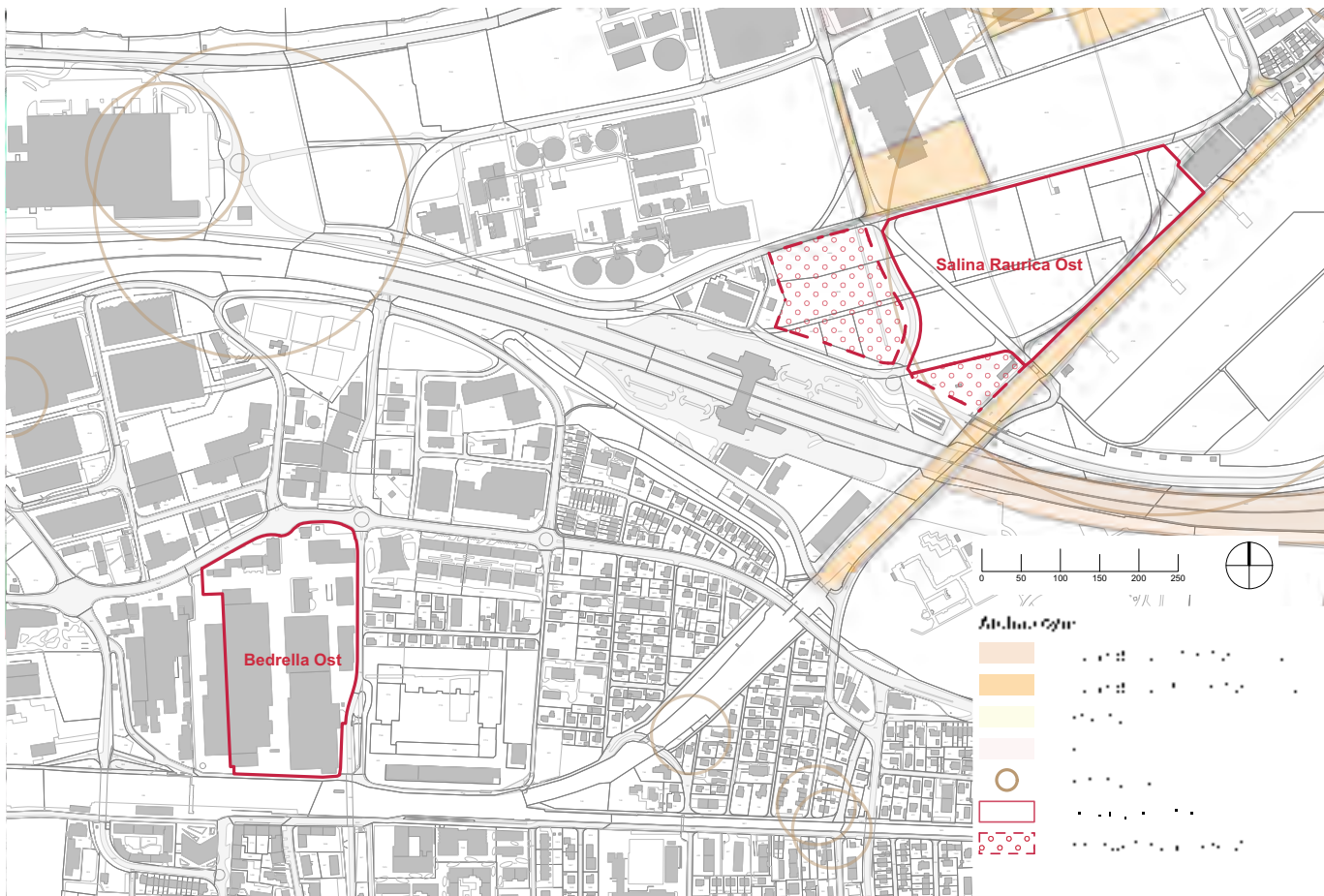


Abb.:28: Kataster Archäologisches Inventar (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	In Salina Raurica Ost sind archäologische Funde aktenkundig. In Bredella Ost ist das bislang nicht der Fall, was nicht ausschliesst, dass dort archäologische Funde zum Vorschein kommen können. Um Projektverzögerungen zu vermeiden, ist die Archäologie Baselland deshalb frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.	
Beschrieb	Das Gebiet rund um Salina Raurica ist ein bedeutender archäologischer Standort mit Spuren der römischen Vergangenheit. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur antiken Siedlung Augusta Raurica, einer der bedeutendsten römischen Städte nördlich der Alpen. Bei Bauprojekten sind daher archäologische Abklärungen erforderlich, um historische Funde zu sichern und zu dokumentieren. Teile des Perimeters liegen in der archäologischen Schutzzone Römische Siedlung/Römisches Gräberfeld Löli.	Bislang sind im Perimeter Bredella Ost keine archäologischen Funde bekannt. Solche sind aufgrund der Erfahrungen in vergleichbaren Zonen jedoch nicht auszuschliessen. Bei Bauprojekten in solchen Zonen ist daher genügend Zeit einzuplanen, um allfällige historische Funde zu sichern und zu dokumentieren.
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> Kataster Archäologie 	<ul style="list-style-type: none"> Kataster Archäologie

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	●●○	●○○
<ul style="list-style-type: none"> Gemäss Kantonsarchäologie ausser baubegleitenden Massnahmen keine Einschränkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemäss Kantonsarchäologie ausser baubegleitenden Massnahmen keine Einschränkungen zu erwarten. 	

Grundannahme für die Bewertung

- Funde sind möglich. Es sind jedoch keine Einschränkungen zu erwarten, daher keinen Einfluss auf die Bewertung.

GEWÄSSER

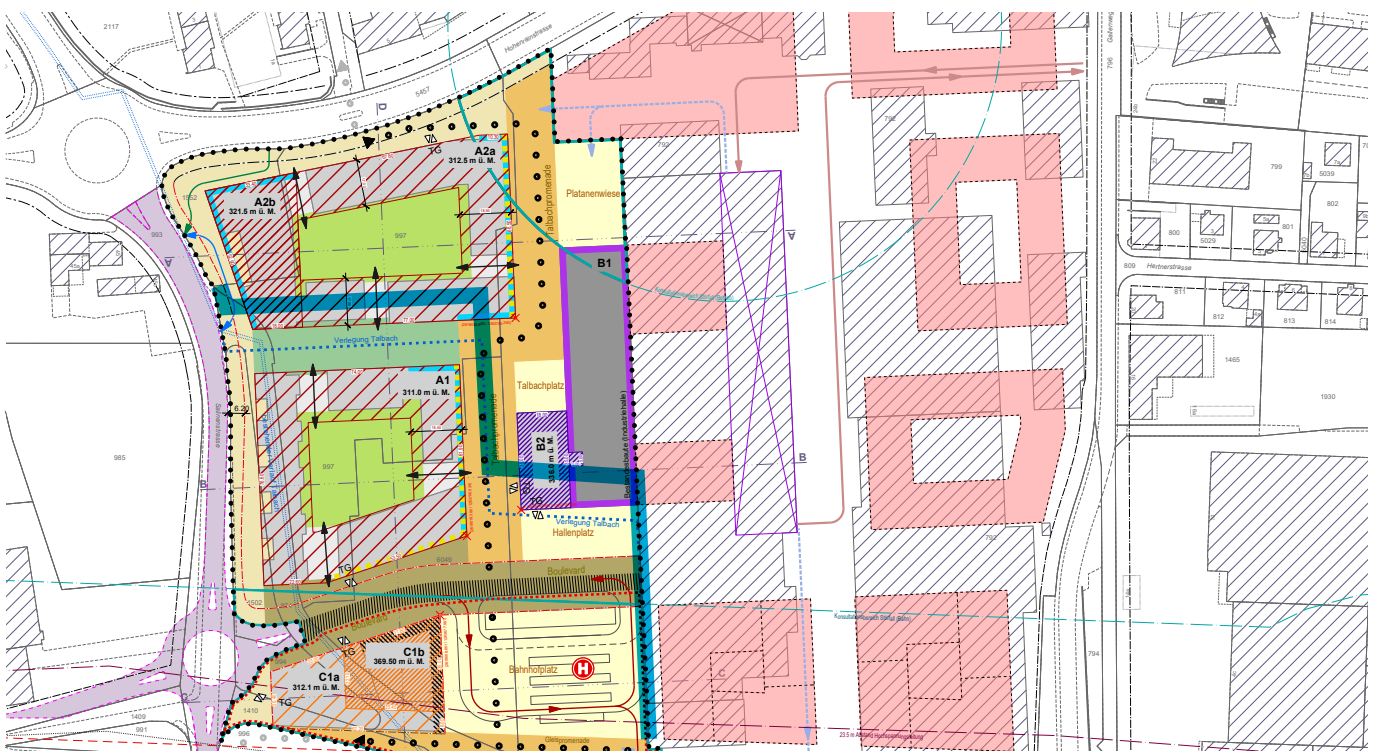


Abb.:29: Ausschnitt Quartierplan Bredella-West: blau hervorgehoben = geplanter Verlauf Eindolung Talbach (Gemeinde Pratteln, editiert)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Das Gewässernetz in der Gemeinde Pratteln ist nicht sehr dicht: Durch den Ortskern verläuft nur der Talbach nordwärts zum Rhein (Gewässernummer: 51.204). Der Talbach ist ab der Kreuzung Schauenburgerstrasse/Essigweg eingedolt.	
Beschrieb	Kein Gewässer vorhanden	Durch das Areal Bredella Ost fliessen keine Gewässer. Hingegen verläuft der Talbach durch den Perimeter des Quartierplans Bredella West. Er ist im Betrachtungsgebiet vollständig eingedolt. Gestützt auf eine Interessenabwägung (vgl. Quartierplan Bredella-Areal West, Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), Exemplar Mitwirkung, 31. Oktober 2022) wird für den Abschnitt im Talbach auf eine Ausdölung verzichtet. Um das angestrebte Bebauungs- und Aussenraumkonzept zu ermöglichen, wird der Verlauf der Eindölung angepasst und verläuft im Grenzbereich der Quartierpläne Bredella Ost und West. Der Verzicht auf einen Gewässerraum erfolgte mit der Quartierplanung Bredella West. Damit gilt ein minimaler Bauabstand von 3.0 m ab äusserstem Rand der Eindölung (Abstände gemäss § 63 RBV), was den Perimeter Bredella Ost nur geringfügig tangiert.
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> Gewässernetz BL 	<ul style="list-style-type: none"> Gewässernetz BL Quartierplanung Bredella-West (insb. UVB)

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	○○○	●○○
		<ul style="list-style-type: none"> Abstand von Eindölung wurde berücksichtigt.

Grundannahme für die Bewertung

- Keinen Einfluss auf die Bewertung.

AUSWIRKUNG FÜR DIE STANDORTGEMEINDE

KOMMUNALE ENTWICKLUNGSZIELE



Abb.:30: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept Pratteln, Projektgebiete rot, Quelle: Pratteln, freier Massstab

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Die Gemeinde erarbeitete unter Einbezug der Bevölkerung das strategische Planungsinstrument REK Pratteln. Darin definiert sie die Ziele ihrer zukünftigen Entwicklung und Massnahmen für deren Umsetzung.	
Beschrieb	<p>Entwicklung und Nutzung: Das Gebiet verfügt über grosse Entwicklungsreserven und ein strategisches Entwicklungsgebiet mit unbebauten Parzellen, welche in den nächsten Jahren entwickelt werden soll. Massgebend ist das Ergebnis aus dem Studienauftrag „Salina Raurica“.</p> <p>ÖV-Erschliessung und Verkehrsplanung: Ein starker Ausbau des ÖV ist notwendig, um Entwicklungsschritte in Salina Raurica zu ermöglichen. Mit der Verlängerung der Tramlinie 14 sollte das Gebiet an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden.</p>	<p>Entwicklung und Nutzung: Das Gebiet Bredella Ost (BO) wird im Zeitraum 2035 - 2050 entwickelt. Es sind 600 neue Einwohnerinnen und Einwohner sowie 400 neue Arbeitsplätze geplant.</p> <p>Das bisher industriell genutzte Areal soll sich langfristig zu einem gemischt genutzten Stadtteil wandeln, wobei die genaue Ausgestaltung derzeit offen ist.</p> <p>Wegleitend ist die Gesamtvision aus dem städtebaulichen Studienauftrag von 2020, der ursprünglich den Teil Ost behandelte, aber für das gesamte Areal Aussagen lieferte.</p>

	<p>Wohn- und Arbeitsnutzung:</p> <p>Im Gebiet SRO in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle ist die Ansiedlung von rund 1'800 Einwohnerinnen und Einwohnern geplant. Das Wohnbauentwicklungsgebiet wird in enger Abstimmung mit der Wohnraumstrategie der Gemeinde entwickelt.</p> <p>Freiraum:</p> <p>Es wird ein hochwertiges und durchgehendes Freiraumgerüst geschaffen, welches öffentliche und private Freiräume verknüpft und ökologische Vernetzung sicherstellt. Der Längipark ist ein zentraler Freiraumbaustein.</p>	<p>Nutzung und Vielfalt:</p> <p>In BO sollen Menschen mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen, Budgets und Lebensentwürfen ihr Zuhause finden. Es werden verschiedene Gebäudetypen und Grundrisse für vielfältige Wohnformen vorgesehen - von klassischen Miet- oder Stockwerkeigentumswohnungen bis hin zu experimentelleren Wohnformen.</p> <p>Freiraum:</p> <p>Rund um das dicht bebaute Stadtzentrum soll ein Ring aus aufeinanderfolgenden Parkanlagen entstehen, welche die unterschiedlichen Erholungsbedürfnisse abdecken. Er wird durch eine multifunktionale Freifläche im Gebiet BO ergänzt.</p>
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • REK Pratteln Bericht und Karte, 2024 • Studienauftrag „Salina Raurica Ost“, 2019 	<ul style="list-style-type: none"> • REK Pratteln Bericht und Karte, 2024 • Studienauftrag Bredella-Areal, 2020

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ○ ○	● ● ○
<ul style="list-style-type: none"> • Das REK Pratteln ist das zentrale räumliche Führungsinstrument der Gemeinde (nicht rechtsverbindlich). Entsprechend wurde für das Gebiet Bredella Ost eine Transformation hin zu einem Wohn- und Arbeitsgebiet geprüft und kommuniziert. • Die erarbeiteten Entwicklungskonzepte für die beiden Areale basieren auf Wohn- und Arbeitsnutzungen. Hinsichtlich einer Spitalnutzung können die Höhenentwicklungen oder die stadträumlichen Anknüpfungspunkte als Orientierungsrahmen dienen. Von der Bautypologie (Länge, Tiefe, evtl. Höhe) her sind Spitalbauten eine in den Konzepten nicht vorgesehene Neuerung. • Das Spital muss als Stadtbaustein funktionieren: Die städtebauliche Anordnung muss Durchwegung und Vernetzung fördern. Platzbildung, Raumbildung, Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse sind wichtig, damit das Spital attraktiv ist. Die Aussenräume müssen für das Spital und insbesondere am Standort Bredella Ost auch für das Quartier attraktiv und nutzbar sein. Somit sollte aus Sicht der kommunalen Planungsgrundlagen möglichst kleine Fussabdrücke für die Hauptbauten entstehen. Entwicklungs-Reserveflächen setzen einen haushälterischen Umgang mit den Flächen voraus. 		

Grundannahme für die Bewertung

<p>Das Spital soll als Stadtbaustein funktionieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsanordnung: Haushälterischer Umgang mit der bestehenden Fläche und Integration der Nutzungen (Parkierung etc.) ermöglicht Spielräume für Drittnutzungen und Freiräume • Spitalpark/Freiraum: Nutzungsqualität und Nutzbarkeit für Quartier beachten • Vernetzung mit Quartier durch Nutzungsverzahnung mit anliegenden Arealen und städtebaulichen Lösungen wichtig • Räumliche Integration durch Nutzung, Volumetrie, Freiräume und Durchwegung <p>Üblicherweise sind diese Aspekte auf Stufe Machbarkeit nicht umfassend zu berücksichtigen. Entsprechend wurden die ungeklärten Fragen bewertet, sie sind später zu beantworten (vgl. räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Seite 14).</p>
--

KOMMUNALES HOCHHAUSKONZEPT PRATTELN



Abb.:31: Ausschnitt Hochhausstudie Pratteln (rot = Gebäudeverteilung, grau = Eignungsgebiet), (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG).

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Das Hochhauskonzept berücksichtigt städtebauliche Aspekte, Anforderungen an die Verkehrsanbindung, Freiraumgestaltung und Umweltverträglichkeit. Es bildet die Grundlage für die Integration von Hochhausprojekten und stellt sicher, dass solche Entwicklungen mit übergeordneten Zielen übereinstimmen.	
Beschrieb	Das Gebiet Salina Raurica wurde aus der Untersuchung ausgeschlossen. Es werden keine Aussagen zu diesem Gebiet getroffen.	Bredella Ost befindet sich im Eignungsgebiet Cluster „Ost-West“ (grau). Hochhäuser werden innerhalb des ausgewiesenen Gebiets entlang der Bahnachse in Ost-West-Richtung angeordnet. Die Anordnung erlaubt bestmögliche Anbindung an das hohe Infrastrukturpotenzial und richtet sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur aus. Das Gebiet um den Bahnhof wird räumlich als Zentrum akzentuiert. Höhen von 60 m sind aus heutiger Sicht stadträumlich verträglich. Je nach Standort sind Akzente mit einer Höhe von 80 m verträglich. Eine Höhe von 100 m wird als zu hoch beurteilt.
Quelle	• ÖREB Kanton Basel-Landschaft	• ÖREB Kanton Basel-Landschaft

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	○○○	●●○
		<ul style="list-style-type: none"> • Hochhäuser im Cluster „Ost-West“ möglich • 60 m verträglich, 80 m je nach Standort verträglich

Grundannahme für die Bewertung

- Die Standortbeurteilung ist wenig detailliert. Entsprechend entfällt das Hochhauskonzept als Bewertungsgrundlage.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÖFFENTLICHEN FINANZEN DER GEMEINDE PRATTELN

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	<p>Die Entwicklungen sollen einen positiven Gesamteinfluss auf die Finanzlage der Gemeinde haben: Die Infrastrukturinvestitionen müssen mit dem erwartbaren Steuersubstrat übereinstimmen.</p> <p>Mit der Ansiedlung des Kantonsspitals entstehen indirekte finanzielle Nutzen: Eine Vielzahl von Arbeitsplätzen (= attraktiver Wohnort), Aufträge für Zulieferer vor Ort sowie eine hohe Lebensqualität. An beiden Standorten führt der Spitalneubau zudem zu Steuererträgen durch die Arbeitnehmenden (Quellensteuer von Grenzgänger:innen), welche neu zu einem Teil der Standortgemeinde Pratteln zufallen. Andererseits entfallen die Firmensteuern für die heute oder künftig ansässigen Firmen sowie zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (in Bredella Ost).</p>	
Beschrieb	<p>Die finanziellen Zielsetzungen im Entwicklungsgebiet Salina Raurica Ost sind derzeit nicht im Detail definiert. Ursprünglich war die designierte Fläche für Ansiedlungen von grösseren Betrieben aus dem Ausland reserviert. Mit der Spitalnutzung entfällt diese strategische Interventionsmöglichkeit. Das betrifft insbesondere die kantonsinternen Finanzen. Zugleich entfallen auch keine Firmensteuern.</p> <p>Sofern Land von der Gemeinde genutzt wird, spielen entgangene Baurechtserträge oder ein Landabtausch für die Gemeinde (und ggf. Ausgleichszahlungen) eine grosse Rolle.</p>	<p>Aus dem gesamten Bredella-Areal werden nach vollständiger Entwicklung zu einem Mischquartier jährliche Steuererträge von rund 3.5 Millionen Franken erwartet, wobei ca. 2/3 davon dem Areal Ost zugeschrieben werden. Zur Ermöglichung dieser Entwicklung investiert die Gemeinde ca. 12 Millionen Franken in schulische Infrastruktur sowie ca. 9.6 Millionen Franken in die Verkehrsanbindung. Die Investitionen sollen sich gemäss Gemeinde innerhalb von sechs Jahren amortisieren – primär durch zusätzliche Steuereinnahmen von natürlichen Personen.</p> <p>Mit dem Spitalneubau entfallen folglich Steuereinnahmen von juristischen und natürlichen Personen. Gleichzeitig fallen keine Infrastrukturkosten für Bildung und Soziales an, welche die beiden grössten Ausgabenposten der Gemeinde sind.</p> <p>Innerhalb des Areals sollen trotz dem Wegfall von ertragsstarken Wohnnutzungen Raum für Spin-Offs und weniger ertragsstarke (EG-)Nutzungen resultieren.</p>
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • salina-raurica.ch 	<ul style="list-style-type: none"> • Präsentation Business-Case Bredella • bredella.ch

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	●●○	●●●
<p>Finanzpolitische Auswirkungen für den Kanton: Die finanzpolitischen Auswirkungen werden vorliegend nicht vertieft, weil sie an beiden Standorten identisch sind.</p> <p>Finanzpolitische Beurteilung für die Gemeinde Pratteln: Die potenziellen Mindereinnahmen bei Steuern fallen vor allem im Areal Bredella Ost ins Gewicht (natürliche Personen). Am Standort Salina Raurica wären Landabtausch oder -erwerb aus Sicht der Gemeinde finanzwirksam.</p>		

Grundannahme für die Bewertung

- Kantonsspital generiert indirekten finanziellen Nutzen
- Spital bringt gegenüber Firmen weniger Steuersubstrat
- Im Kriterienraster unter „Businesscase und finanzpolitische Auswirkungen Gemeinde“ qualitativ beurteilt und kritisch angesehen (vgl. räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Seite 14)

ART UND MASS DER NUTZUNG



Abb.:32: Ausschnitt Zonenplan Pratteln, Quelle: Pratteln (freier Massstab)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Die baurechtliche Grundordnung von Pratteln (Zonenplan und Zonenreglement) zeigt die zulässige Nutzung des Bodens.	
Beschrieb	<p>Gewerbezone Gi (24) = max. Gebäudehöhe von 24 m ausgeschlossen verkehrsintensive Verkaufsnutzung (ausser Fabrikläden), verkehrsintensive Freizeitnutzung, Transport-, Verteil- und Logistikknutzung</p> <p>Zone ökologische Vernetzungsachse Dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins und ist entsprechend auszugestalten: offene Kiesflächen, Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, strassenbegleitende Infrastrukturen (z.B. Lärmschutz, Bankettflächen etc.), Fussweg-, Erholungs- und Freizeitnutzungen sind soweit erlaubt, wie sie die Vernetzungsfunktion nicht beeinträchtigen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumreihen vorzusehen.</p> <p>Zone mit Quartierplanpflicht Nr. 3 „Salina Raurica“ In der Zone mit Quartierplanpflicht darf entsprechend den Quartierplanvorschriften gebaut werden, die unter anderem Nutzung, Freiraum, Verkehr, Parkierung etc. regeln.</p>	<p>Gewerbezone Gi (24) = max. Gebäudehöhe von 24 m ausgeschlossen verkehrsintensive Verkaufsnutzung (ausser Fabrikläden), verkehrsintensive Freizeitnutzung, Transport-, Verteil- und Logistikknutzung</p> <p>Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung (schraffierter Bereich) Umsetzung der Naturgefahrenkarten im Siedlungsgebiet. Massnahmen sind nötig, wenn Personen in den Bauten und Anlagen durch gravitative Naturgefahren bedroht sind.</p>
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenreglement Siedlung Pratteln • Zonenplan Siedlung Pratteln 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenreglement Siedlung Pratteln • Zonenplan Siedlung Pratteln

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ○ ○ ○	● ○ ○ ○
-----------------	---------	---------

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Pratteln muss in beiden Fällen angepasst werden oder durch einen kantonalen Nutzungsplan ersetzt werden (Arbeitsthese).

Grundannahme für die Bewertung

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Pratteln ist in beiden Fällen unpassend. Sie ist durch einen entsprechenden kantonalen Nutzungsplan zu ersetzen.

BAULINIEN UND GESETZLICHE ABSTÄNDE

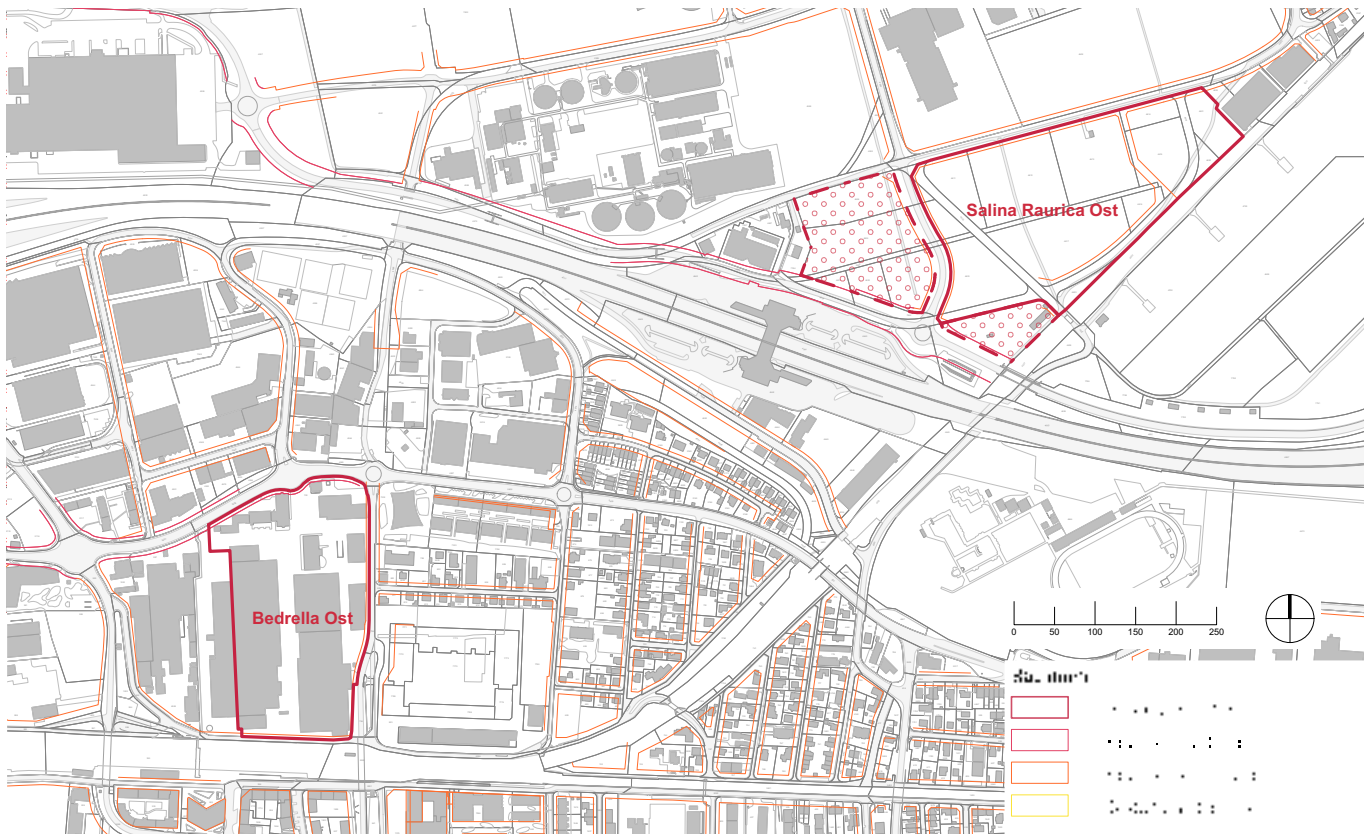


Abb.:33: Kantonale und kommunale Baulinien (ÖREB, Panorama AG)

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Kantonale und kommunale Baulinien legen verbindlich fest, wie nahe an bestimmte Infrastrukturen oder Gebiete gebaut werden darf. Baulinien und gesetzliche Abstände dienen in erster Linie der Sicherstellung des heutigen und zukünftigen Platzbedarfs der entsprechenden Infrastruktur oder bei Wäldern, Gewässern und Friedhöfen dem Schutz. Sie sind grundeigentümergebunden.	
Beschrieb	Gegenüber der Rauricastrasse befinden sich kantonale Baulinien. Die Lohagstrasse, die Heissgländstrasse und der Remeliweg werden durch kommunale Baulinien definiert.	Nördlich gegenüber der Höhenrainstrasse befindet sich eine kantonale Baulinie. In östlicher (Gallenweg) und südlicher Richtung (Wasenstrasse) befinden sich kommunale Baulinien.
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • ÖREB-Kataster Basel-Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • ÖREB-Kataster Basel-Landschaft

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ● ● ●	● ● ● ●
-----------------	---------	---------

Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Abstände. Werden Baulinien, die den gesetzlichen Abständen vorgehen, festgelegt/ verändert, müssen diese im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein, den Grundsatz der Rechtsgleichheit und das Willkürverbot beachten und im Rahmen einer Interessenabwägung begründet werden. Baulinien – kantonal oder kommunal – benötigen für ihre Festlegung/Änderung ein formelles Verfahren.

Kommunale Strassenbaulinien und Gestaltungsbaulinien sind Aufgaben der Gemeinden, Baulinien an Kantonsstrassen, Schienenwegen, Gewässern und Leitungen von regionaler Bedeutung Aufgaben des Kantons.

Bei der Festlegung der Strassenlinien bzw. bei der (zukünftigen) Projektierung der Strassen gibt es Freiheiten, solange die obengenannten Grundsätze berücksichtigt werden können.

Grundannahme für die Bewertung

- Die Standortbeurteilung funktioniert am Standort SRO nur mit einer verlegten Lohagstrasse, was entsprechend bewertet wird (vgl. räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Seite 14): Mit dem Erlass des Kantonalen Nutzungsplans sind die Strassen- und Baulinien des Remeliwegs aufzuheben und die Kantonalen Radroute zu verlegen.

ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

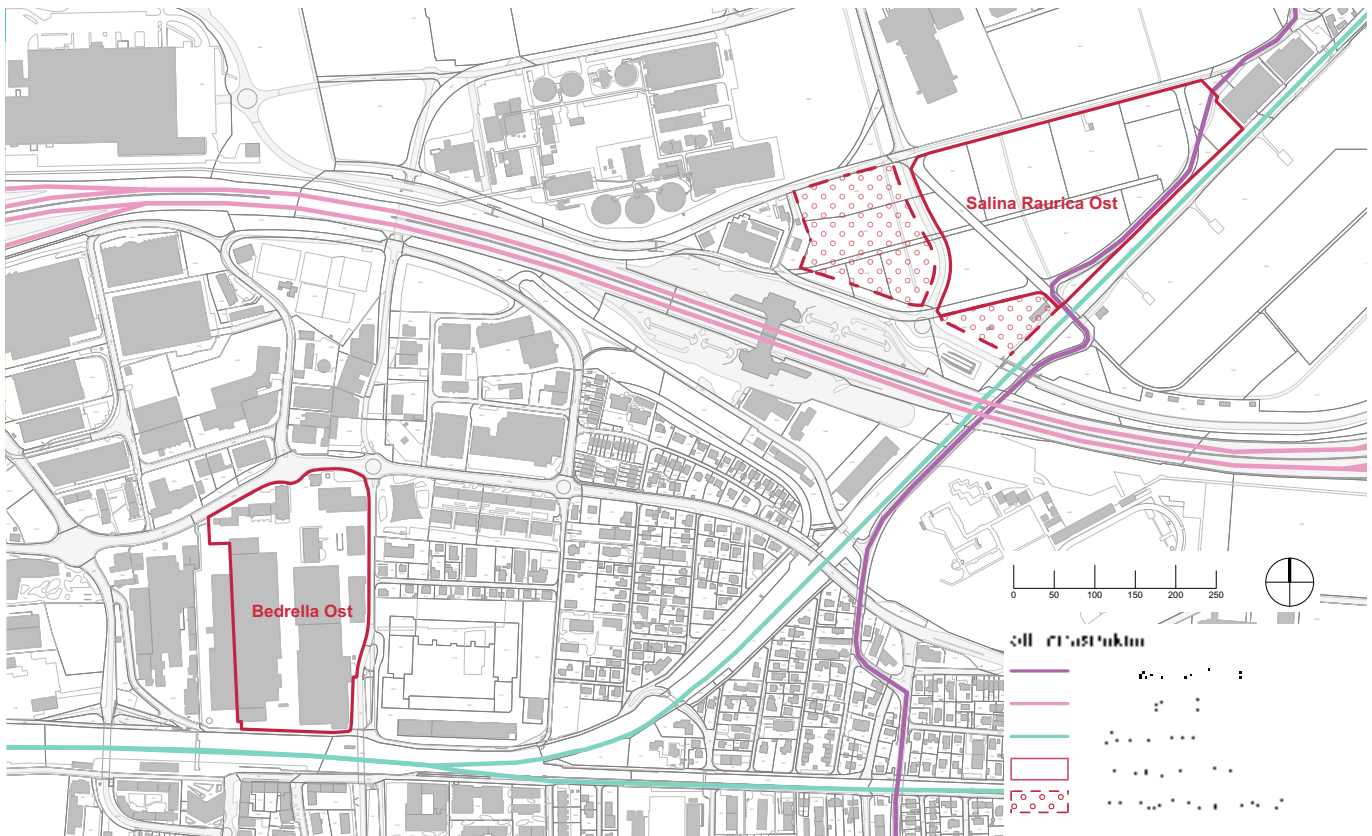



Abb.:34: Bestehende öffentliche Infrastruktur (Kanton Basel-Landschaft, Panorama AG)

Salina Raurica Ost

Bredella Ost

<p>Ausgangslage</p>	<p>Die Autobahn A2 ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Schweiz und verläuft direkt durch Pratteln. Sie verbindet die Region mit Basel, Luzern und dem Gotthard und spielt eine zentrale Rolle für den Transit- und Pendlerverkehr.</p> <p>Die SBB-Geleise sind ein wichtiger Schienenknotenpunkt im Kanton Basel-Landschaft und Teil der Hauptachse zwischen Basel und Zürich. Der Bahnhof Pratteln dient sowohl dem regionalen Personenverkehr als auch dem Güterverkehr. Zudem spielen die Bahnhöfe Pratteln und Pratteln Salina Raurica eine zentrale Rolle für die Erschliessung neuer Entwicklungsbiete.</p> <p>Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens gibt es regelmässig Infrastrukturprojekte und Modernisierungen, um die Leistungsfähigkeit der Strecken zu verbessern.</p>	
<p>Beschrieb</p>	<p>Der Veloweg durch das Gebiet Salina Raurica ist eine zentrale Verbindung für den Langsamverkehr und trägt zur nachhaltigen Mobilität in der Region bei. Er führt vom bestehenden Velonetz in Pratteln durch das Entwicklungsgebiet Salina Raurica und weiter Richtung Rhein. Zudem wird der Veloweg in die überregionalen Velo-Routen eingebunden, um eine gute Anbindung an Basel und das Umland zu gewährleisten.</p>	<p>Zur Erschliessung des Bredella-Areals und des geplanten Bushofs wird die Salinenstrasse von der Unterführung bis zum Kreisel Chuenimatt (Hohenrainstrasse) erneuert und ein neuer Knoten mit Anschluss der Neuen Bahnhofstrasse erstellt.</p> <p>Die Wasenstrasse wird im Zuge der Quartierplanung Bredella Ost als neue Erschliessungsstrasse von der Neuen Bahnhofstrasse zur Hohenrainstrasse angelegt. Der Kreisel Grüssenhölzli muss dafür mit einem neuen Anschluss ausgestattet werden.</p> <p>Der Bushof kommt in unmittelbarer Nähe des Areals zu liegen und bringt die Notwendigkeit einer neuen Ost-West-Verbindung (Neue Bahnhofstrasse/Bahnhofpromenade) durch das Bredella-Areal mit sich.</p> <p>Eine alternative Routenführung (blau) über die Wasenstrasse und den Gallenweg wurde ebenfalls geprüft, ist aber ungewiss.</p>  <p>Abb.:35: Mögliche alternative Routenführung</p>
<p>Quelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schweizmobil 	<ul style="list-style-type: none"> • UVB Quartierplan Bredella-Areal West • Mobilitätsgutachten Beschlussfassung Bredella-Areal West

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	● ● ●	● ● ●
----------	-------	-------

- Auf Drittprojekte ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- Die kantonale Radroute muss ausserhalb der Interessenlinien der SBB zu liegen kommen.
- Gute und sichere Veloführung der kantonalen Radroute „Rhein-Route“ (Rheinfelden-Basel)
- Es ist langfristig nur die Linienführung durch den Quartierplanperimeter vom neu geplanten Bushof denkbar.
- Eine MIV-Erschliessung durchs Wohnquartier Bredella West ist sehr unvorteilhaft.

Grundannahme für die Bewertung

- Die Fortführung von übergeordneten, öffentlichen Infrastruktur-Plänen ist eine Grundvoraussetzung. Die Notwendigkeit von allfälligen Infrastrukturausbauten wird als Kriterium negativ bewertet.

UMGANG MIT DEM BESTAND

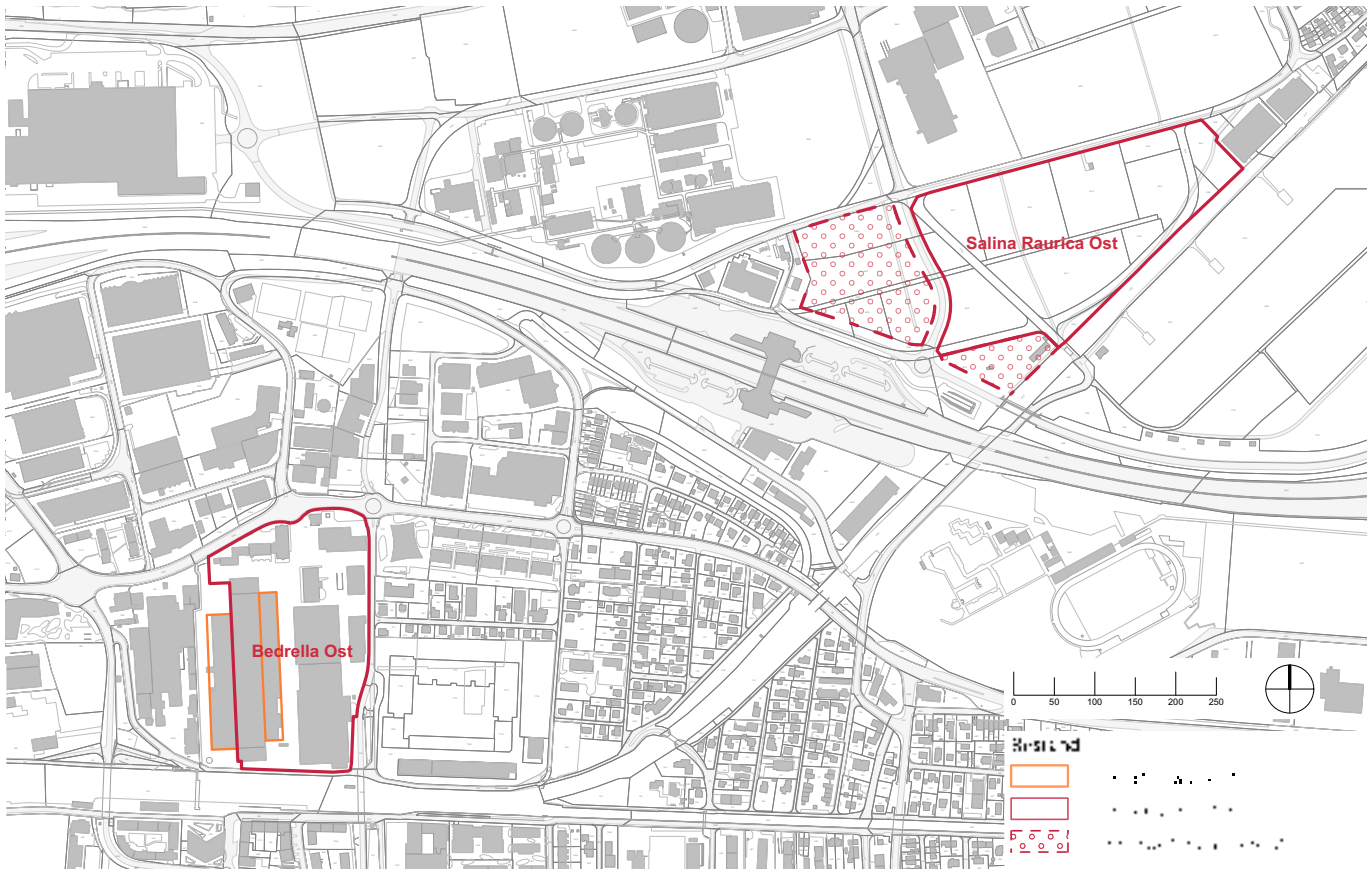


Abb.:36: Bestehende und erhaltenswerte Bauten

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Geschützte und Bestandesbauten spielen eine wichtige Rolle in der nachhaltigen Entwicklung von Arealen. Sie tragen zur Baukultur bei, stiften Identität und bieten Potenzial für innovative Umnutzungen. Ein sorgfältiger Umgang mit Ressourcen und Finanzen ist dabei zentral.	
Beschrieb	Es sind keine bestehenden oder geschützten Objekte vorhanden.	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine geschützten Bauten vorhanden. • Die mittig im Perimeter liegende Halle ist wichtig für die Örtlichkeit (identitätsstiftend) und der Erhalt wird seitens Gemeinde gewünscht.
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Bund / Kanton / Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> • Bund / Kanton / Gemeinde / Quartierplanung Bredella-Areal West

Interpretation für die Standortbeurteilung

Relevanz	○○○	●○○
-----------------	-----	-----

- keine Schutzobjekte

- Der Rückbau des Gebäudeparks ist nötig, was zu einem Verlust von bestehenden Gewerbeflächen führt. Die Industriehalle in der Arealmitte ist als Identitätsmerkmal zum Erhalt vorgeschlagen (Stufe Konzept), aber im Rahmen der langfristigen Ablöseplanung ggf. nicht zu erhalten.

Grundannahme für die Bewertung

- Rückbau der im Areal Bredella Ost liegenden Gewerbebauten nötig, da für die Spitalfunktion ungeeignet.
- Die damit verbundenen Schwachstellen im Hinblick auf die Nachhaltigkeit werden vorderhand nicht bewertet (wohl aber die wirtschaftlichen Aspekte der Rückbauten).

ENERGIEPLANUNG

Kanton Basel-Landschaft

Der Kanton Basel-Landschaft verfolgt eine umfassende Energieplanung, die folgende Schwerpunkte umfasst:

- Zielsetzung: Reduktion des Endenergieverbrauchs um 40% bis 2050 im Vergleich zum Jahr 2000
- Energieversorgung: Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik, Wasser- und Windkraft
- Energieeffizienz: Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden und Infrastruktur

Gemeinde Pratteln

Die Gemeinde Pratteln hat spezifische Ziele im Dokument „Energie- und klimapolitische Zielsetzungen 2022 – 2025“ für die Jahre 2022 bis 2025 formuliert:

- Klimaschutz: Reduktion der CO₂-Emissionen und Förderung der Klimaanpassung
- Energieeffizienz: Optimierung des Energieverbrauchs in öffentlichen und privaten Gebäuden
- Erneuerbare Energien: Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energiequellen
- Mobilität: Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel und Reduktion des motorisierten Individualverkehrs

Grundannahme für die Bewertung

- Im jetzigen Projektstand keinen Einfluss auf die Bewertung

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

	Salina Raurica Ost	Bredella Ost
Ausgangslage	Der Artikel 10a USG verlangt, dass bei umweltrelevanten Anlagen die Umweltverträglichkeit (UVP) vor einer Entscheidung geprüft wird. Die UVP basiert auf dem Vorsorgeprinzip und soll Umweltaspekte früh in die Planung einbeziehen. Die Bauherrschaft erstellt den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), welcher Informationen über den Ausgangszustand, das Vorhaben, Schutzmassnahmen und verbleibende Umweltbelastungen enthält. Der UVB wird zusammen mit dem Projekt eingereicht und von Fachstellen geprüft. Die zuständige Behörde entscheidet, ob das Projekt mit oder ohne Auflagen genehmigt wird. Die UVP ist kein eigenständiges Verfahren und schafft kein neues Umweltschutzrecht.	
Beschrieb	UVP-Pflicht (Parkhaus)	UVP-Pflicht (Parkhaus)
Quelle	Bundesgesetz über den Umweltschutz	Bundesgesetz über den Umweltschutz

Interpretation für die Machbarkeitsstudie

Relevanz	● ● ●	● ● ●
	kein UVB erstellt	UVB erstellt, jedoch für anderen Nutzungsmix (Oktober 2022)

Grundannahme für die Bewertung

Für beide Szenarien muss frühzeitig ein UVB erstellt werden, was in den Terminplan und die Variantenbewertung eingeflossen ist.

BEILAGEN UND MATERIALIEN

- Strategie Grüne Wiese KSBL, Prüfung verkehrliche Machbarkeit, RAPP AG, 05.08.2025
- Standortevaluation Neubau Bredella Ost und Salina Raurica, Störfallgutachten (Screening Bahn), Basler & Hoffmann, 05.08.2025
- Lärmberechnungen Varianten, Standortbeurteilung KSBL Bredella Ost / Salina Raurica, Kuster + Partner, 02.05.2025 und Aktualisierung vom 16.07.2025
- Funktionszusammenhänge „Grüne Wiese“, Funktionseinheiten innerhalb des Störfall-Konsultationsbereichs, KSBL, Februar 2025
- KSBL Nike - Bredella Ost, Pratteln, Altlasten- und Abfallrechtliche Abklärungen und KSBL Nike - Salina Raurica, Pratteln, Altlasten- und Abfallrechtliche Abklärungen, Holinger, beide 29.08.2025

