bz

abo+ GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU

Zentrale Pratteln: So viele Genossenschaften bauten im Baselbiet noch nie an einem Ort

470 Wohnungen mit 1000 Bewohnenden wohnen bald unmittelbar beim Bahnhof in Pratteln. Die nicht renditeorientierte Bauweise ermöglichst kreative Wohnformen für ein ganz neues Quartier.

Michel Ecklin

05.06.2024, 05.00 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**



Ein Teil der Betonstruktur des alten Coop-Zentrallager bleibt stehen. Bild: Kenneth Nars

43'000 Quadratmeter gross ist das Areal des ehemaligen Coop-Zentrallagers in Pratteln, über sechs Fussballfelder. Unmittelbar nördlich des Bahnhofs ist es ideal gelegen. Private Investoren hätten das Areal mit Handkuss übernommen, eine hohe Rendite wäre wohl garantiert gewesen. Doch es kam anders. Coop hat das Areal an Logis Suisse AG verkauft, eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche seit über 50 Jahren «fairen Wohnraum» fördert.

Das Ziel der «Zentrale», so der Name des Projekts in Pratteln, ist ambitioniert: Nicht einfach eine Wohnüberbauung schaffen, sondern ein ganzes Quartier, ein Zentrum für das Wachstumsgebiet Pratteln Mitte. Seit einigen Jahren ist es bei grösseren Bauprojekten im Baselbiet fast schon Standard, einen Mindestanteil an nicht renditeorientierten, «zahlbaren» Wohnungen zu fordern. Doch Logis Suisse setzt in der Zentrale

ausschliesslich auf gemeinnützigen Wohnungsbau.

Mit vier regionalen Wohnbaugenossenschaften (Gewona Nord-West, Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat und Homebase Genossenschaft) und einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft (Habitare Schweiz) wurden Wohnkonzepte entwickelt und umgesetzt. Neben eher konventionellen Wohnungen entsteht Wohnraum, in den man bewusst einzieht, weil er dem eigenen Lebensstil entspricht, nicht einfach, weil man wohnen muss.

Gewerbe bleibt im historischen Bau

Gross geschrieben wird Flexibilität, etwa mit «Jokerzimmern», die je nach Bedarf dazu gemietet werden können. Gemeinschaftliches Leben im Alter wird mit gemeinsamen Wohnküchen gefördert. Es soll diverse Veranstaltungsräume geben, Werkstätten, Urban Gardening auf dem Dach. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können beim Ausbau der Häuser mitreden, vom jederzeit aufs Wesentliche reduzierten Wohnmodul für moderne Nomaden bis zur Familienwohnung mit temporär zugemietetem Teenagerzimmer. Treppenhäuser und Lauben sind nicht einfach als Durchgangsräume geplant, sondern als Orte zum Leben und Geniessen.



Die historische Shedhalle wird zur Openair-Bühne. Bild: Kenneth Nars

«Wir bieten einen vielfältigen Mix an Wohnraum für verschiedene Lebensphasen», sagt Ivo Balmer, Vorstandsmitglied des Mietshäuser Syndikat. «Weil wir gemeinschaftsorientiert sind und frühzeitig auf Mitwirkung im Bauprojekt setzen, können wir diesen Fokus setzen.» Insgesamt werden rund 470 Wohnungen für um die 1000 Menschen erstellt.

Im historischen Coop-Lagergebäude entlang der Bahn sind Büros und Ateliers, insbesondere im Kulturbereich, vorgesehen, zudem diverse Handwerker. Diese Nutzung besteht bereits seit dem Kauf des Areals durch

Logis Suisse und bleibt teilweise bestehen. Was die Zentrale zum Quartier machen soll, ist aber mehr als die Summe aller Bauträger. Inmitten der Neubauten ist ein Wohnhof vorgesehen, so gross wie der Basler Marktplatz. Stehen gelassen wird die Shedhalle, als offener Veranstaltungsort.

Wie der öffentliche Raum genutzt wird, darf offen bleiben

Als historisches Relikt und aus Nachhaltigkeitsüberlegungen bleibt auch die «Stadtterrasse» bestehen, der ehemalige Rampensockel von 1,3 Meter Höhe. Damit können die riesigen bestehenden Untergeschosse als Tiefgarage weiterverwendet werden. Ein Lagergebäude bleibt bestehen und wird bis auf das Betongerüst zurückgebaut, damit dort Wohnungen eingebaut werden können.



Auf Seite der Bahnlinie bleibt der geschützte Bau bestehen. Bild: Kenneth Nars

In der Zentrale wird viel Raum für Gemeinschaftliches entstehen. Wer diesen genau wofür nutzt, darf noch offen bleiben, wie Marianne Dutli Derron erklärt, Leiterin Entwicklungen und Bau bei Logis Suisse: «Es soll nicht alles fertig sein, das Leben zieht ja erst noch ein.» Prägend wird der städtische Charakter der Zentrale sein, die Dichte entspricht dem Kern der grossen Schweizer Städte. Die Bachelard Wagner Architekten haben im städtebaulichen Wettbewerb eine Blockrandbebauung vorgeschlagen, die auf den ersten Blick eher zwischen einem öffentlichen Aussen und einem privaten Innen trennt.

Cédric Bachelard widerspricht: «Es gibt die Tradition des genossenschaftlichen Innenhofs als Ort der Gemeinschaft.» Entscheidend seien grosse und attraktive Öffnungen. Und zudem eigneten sich Blockrandbebauungen sehr gut, um trotz hoher Dichte grosszügige Freiräume zu belassen. Er ist überzeugt: «Der Hof wird ein starker Ort.»

Coop hat historische Verbindung zum Genossenschaftswesen

«Als Entwicklungspartnerinnen waren alle gleichermassen mitspracheberechtigt», sagt Marianne Dutli Derron. Das habe sich bewährt, auch wenn Logis Suisse bis zur Eingabe der Baubewilligung Eigentümerin des ganzen Areals war. «Alle hatten dasselbe Ziel, wertvollen und zahlbaren Wohnraum zu realisieren.» Einzelne Genossenschaften hätten kaum das nötige Kapital aufbringen können, als das Areal zu kaufen war, betont Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands der Nordwestschweizer Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaft Gewona Nord-West.



Derzeit ist die Areal, über sechs Fussballfelder gross, noch eine riesige Baustelle.

Bild: Kenneth Nars

Dann war es aber nicht ganz Zufall, dass Coop das Areal an Logis Suisse verkaufte. Schliesslich ist der Grossverteiler traditionell mit dem Genossenschaftswesen verbunden. «Logis Suisse brachte in der Entwicklungsphase viel Know-how ein», erklärt Vitelli. Sie führte den städtebaulichen Studienauftrag durch und erarbeitete den nötigen Quartierplan. «Das hätte eine einzelne Genossenschaft nie allein stemmen können.»

Für ihn ist klar: Das Beispiel Zentrale könnte in der Region Schule machen – falls Areale zur Verfügung stehen. «Die Zentrale zeigt, dass wir auch grössere Projekte schaffen.» Es brauche dann aber schon eine gewisse Koordination. Die Akzeptanz der Wohnbaugenossenschaften in der Agglomeration sieht er als gegeben an. Entwicklungen von Genossenschaften seien wertebasiert und nicht renditeorientiert. «Sie boxen nicht ein fertig ausgearbeitetes Projekt durch. Stattdessen konnten wir in der Zentrale den politischen Behörden immer wieder zeigen, dass wir einen Beitrag gegen die Wohnungsnot leisten.»

Interesse aus der ganzen Schweiz

Zudem hätten private Investoren kaum einen Teil ihres Areals der Gemeinde für eine Primarschule abgegeben. Jedenfalls war das Projekt

politisch unbestritten, obwohl es in Pratteln wachstumskritische Stimmen gibt. «Wir haben uns bemüht, die Bevölkerung von Pratteln immer wieder über unser Projekt zu informieren, auch wenn wir weit weg jenseits der Gleise sind», sagt Dutli. An der Massstäblichkeit ändere sich nicht viel, da die Verteilzentrale von Coop ebenfalls schon gross und dicht war.

Die Nachfrage nach dem Wohnraum, den die Zentrale anbieten wird, ist da, sagt Felix Leuppi, Präsident der Genossenschaft Homebase: «Üblicherweise interessieren sich Menschen in einem Umkreis von 10 bis 20 Kilometern für Neubauten – und das etwa ein halbes Jahr vor Bezug.» In der Zentrale gebe es schon jetzt für einen Fünftel der Wohnungen Anfragen, aus der ganzen Schweiz. «Das ist sehr früh.» Dutli wagt die Prognose: Die Zentrale wird voll vermietet sein, bevor der erste Wohnraum bezogen werden kann.

Mehr zum Thema

PRATTELN

Nur Genossenschaften und viel Raum für Kreatives: Spatenstich für das neue Quartier «Zentrale»

08.05.2023



abo+ WOHNRAUM

Das Beispiel Pratteln zeigt: Neubau-Wohnungen bringen nur bedingt mehr Steuereinnahmen

20.04.2023



Für Sie empfohlen

Weitere Artikel ›



WECHSEL

Sutter Begg übernimmt Traditionsbäckerei Krebs



abo+ ERSATZBUSSE

Landrat fordert Linderung für die baustellengeplagte Linie 14 – Fahrgäste denken lieber gar nicht an die nächste Sperrung



abo+ REPORTAGE

Augenschein in Charkiw: Was viele Medien vom Ukraine-Krieg zeigen, stimmt nicht



abo+ UMSTRITTENE ÜBERBAUUNG

Grosser Rat versenkt Petition: Das vorläufige Ende einer ewigen Streitgeschichte

Gelesen



FUSSBALL

Die Nati besteht den ersten EM-Test: Souveräner Sieg gegen Estland

Aktualisiert

Copyright © bz Basel. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Aargauer Zeitung ist nicht gestattet.