

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

vom 17.5.2010

Totalrevision Strassenreglement

1. Einleitung

An der Sitzung vom 27.4.2009 überwies der Einwohnerrat das Geschäft Nr. 41, Totalrevision Strassenreglement, an die BPK. Das Geschäft konnte wegen etlichen dringenden Vorlagen (z.B. Ortsplanungsrevision, Schulhaus Spiegelfeld Nord, Werkhof Binningen-Bottmingen) erst im 2010 traktandiert werden.

In drei Sitzungen hat die BPK das Geschäft beraten und möchte sich bei den zuständigen Personen für die angenehme Zusammenarbeit bedanken. Dies sind:

Charles Simon Gemeindepräsident

Martin Ruf, AL Verkehr / Strassen / Versorgung

Theo Hauser AL Bauadministration und technische Betriebe

Markus Glaser, Verkehrsingenieur (Büro Glaser Saxer Keller)

Seitens der Vertreter von Gemeinderat und Verwaltung wird festgehalten, dass das alte Strassenreglement aus dem Jahr 1974 stammt. Nun liegt rechtzeitig mit dem im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls erneuerten Strassennetzplan auch das neue Reglement vor. Während der Strassennetzplan innerhalb der Raumplanung das planerische Element für die Verkehrswege darstellt, ist das Strassenreglement das Instrument für die Umsetzung und Finanzierung von Strassenbauvorhaben. Es lehnt sich stark an das kantonale Musterreglement an, das als Basis diene.

Neben den Formulierungen im Musterreglement sind auch die Erfahrungen von den schon länger in Kraft stehenden Reglementen anderer Gemeinden eingeflossen. Die Vorprüfung im Kanton hat im Übrigen nur wenige Korrekturen ergeben.

2. Information über die Vorprüfung beim Kanton

Gemeinderat und Verwaltung erläutern die vom Kanton in der Vorprüfung gewünschten Änderungen. Die einzige, die inhaltlich relevant ist, ist die Streichung von § 27, Absatz 2, in welchem der Umgang mit der baulichen Nutzung für abgetretenes Land geregelt werden sollte. Der Kanton betont, eine solche Regelung müsse gemäss § 46, Absatz 4 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz im Zonenreglement und nicht im Strassenreglement enthalten sein. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass auf einen Nutzungstransfer künftig verzichtet werden soll, weil nur noch ganz wenige solche Fälle auftreten können. Anders wäre es dann, wenn das Land entschädigungslos abgetreten werden müsste.

Der Vorschlag, den Nutzungstransfer im Strassenreglement zu ermöglichen, kam von der Seite der Strassenplanung. Mit Nutzungstransfer ist der Landerwerb meist günstiger, was die Strassenerstellungskosten positiv beeinflusst. Aus raumplanerischer Sicht hingegen überwiegt die Vorstellung, nicht die Nutzung auf dem verbleibenden Land zu erhöhen, sondern eine Entschädigung für die Landabtretung zu bezahlen.

Gemäss den alten Zonenvorschriften war ein solcher Nutzungstransfer möglich, im neuen Zonenreglement nicht.

In der BPK wird darauf hingewiesen, dass der Nutzungstransfer gemäss bisherigem Recht möglich war und sich auch bewährt hat (Weinbergstrasse). Es ist fraglich, nun darauf zu verzichten. Allerdings wird festgehalten, dass es mit Nutzungstransfer im Falle einer Landabtretung bei bereits voll ausgenutzter Parzelle theoretisch zu einer "Übernutzung" kommen kann.

In Binningen gibt es nur noch vier Strassenstücke, wo bei einem Strassenausbau eine Landabtretung nötig werden könnte:

- Bruderholzrain (südliches Endstück)
- Winterhalde
- Im Baumgarten
- Ob dem Hölzli

Die BPK kam deshalb zum Schluss, den Nutzungstransfer zu ermöglichen.

3. Lesung des Reglements und Änderungsanträge der BPK

3.1 § 3, Organisation und Zuständigkeiten

Dieser § regelt neu nicht mehr die Zuständigkeiten (diese sind gemäss Kommentar des Planers im Dokument der synoptischen Reglementsdarstellung anderswo geregelt). Bei § 3 handelt es sich lediglich um einen organisatorischen Hinweis. Trotzdem möchte die BPK die Zuständigkeit wie im alten Reglement übersichtlich an einem Ort zusammengefasst haben, weil dies für den Einwohnerrat als Milizbehörde hilfreich wäre.

Dem diesbezüglichen Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt.

3.2 § 27, Landerwerbskosten / Nutzungstransfer

Im Rahmen der Beratung des neuen Strassenreglements hat die BPK beschlossen, entgegen dem Wunsch des Gemeinderats, bei Landabtretungen einen Nutzungstransfer vorzuschlagen. Das heisst, dass bei einem Strassenausbau mit Landabtretung die Fläche des abgetretenen Landanteils in die Nutzungsberechnung gemäss Geschossflächenziffer der betreffenden Bauzone einfließen kann, wenn die Landabtretung kostenlos erfolgt.

Gemäss Vorprüfung des Strassenreglements durch den Kanton muss eine solche Regelung jedoch im Zonenreglement und nicht im Strassenreglement erfolgen. Deshalb muss die entsprechende Beratung im Einwohnerrat im Rahmen der Beratung der Ortsplanungsrevision resp. des Zonenreglements durchgeführt werden. Um den Nutzungstransfer zu ermöglichen müsste Ziffer 24 des Zonenreglements wie folgt neu formuliert werden:

Bisherige Formulierung von Ziffer 24, Zonenreglement:

- 1 Die Festlegung der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.
- 2 Parzellenteile innerhalb der Uferschutzzone werden in die Nutzungsberechnung miteinbezogen.
- 3 Nicht zur massgebenden Parzellenfläche gerechnet werden die Erschliessungsflächen inkl. projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Neue Formulierung von Ziffer 24, Zonenreglement:

- 1 Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- 2 Liegen Parzellenteile nicht in der Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Parzellenteile innerhalb der Uferschutzzone und für die Realisierung kommunaler Strassen und öffentlicher Anlagen gemäss Absatz 3.
- 3 Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für kommunale Strassen und für öffentliche Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dieser Landanteil kostenlos abgetreten wird.

Die neue Formulierung von Ziffer 24 des Zonenreglements wurde von der BPK einstimmig beschlossen und wird im Einwohnerrat anlässlich der zweiten Lesung des Geschäfts der Ortsplanungsrevision beantragt.

3.3 § 29, Beitragsperimeterplan

Die BPK hat festgestellt, dass bei der grafischen Skizze für die Ermittlung des Beitragsperimeters ein Missverständnis vorliegen muss. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Kanton wurde eine neue Skizze vorgelegt, in welcher die Frage der Bemessung des mehr als 40 m von der Strasse entfernten Parzellenteils (Hinterlieger) gegenüber der alten Skizze richtiggestellt ist.

Der Gemeinderat schlägt in Absatz 7 eine Regelung betreffend Übernahme von Privatstrassen vor. Der Kanton hat in der Vorprüfung verlangt, dass dies in einem neuen § 30 geregelt wird. Das Musterreglement kennt eine solche Formulierung nicht.

Die BPK hält fest, dass diese Regelung gemäss dem neuen § 30 nur für Privatstrassen gilt, die im Strassennetzplan enthalten sind resp. aufgenommen werden. In Binningen gibt es derzeit keinen solchen Fall, es hat aber früher ähnliche Situationen gegeben. Von Planerseite wurde erwähnt, dass eine solche Lösung auf Grund der Situation in Arlesheim vorgeschlagen wurde. Wenn dort eine solche Privatstrasse eine Netzfunktion hat, kann sie von der Gemeinde übernommen werden. Da in Binningen keine solche Situation bekannt ist, kann auf die Formulierung verzichtet werden. Wenn dereinst in Binningen eine solche Situation dennoch eintreten sollte, müssten schlimmstenfalls der Strassennetzplan und das Strassenreglement entsprechend angepasst werden.

Einstimmig wurde beschlossen, auf eine Regelung des Themas Privatstrassen zu verzichten.

3.4 § 31, Verteilung Baukosten

Gemäss dem neuen Berechnungsmodell auf der Basis des kantonalen Musterreglements gibt es zwischen der bisherigen und der vorgeschlagenen neuen Berechnung grosse Unterschiede. Anhand der kürzlich ausgebauten Weinbergstrasse wurde dies aufgezeigt. Je nach Parzellengrösse und Lage gäbe es beim Anwänderbeitrag für den Strassenbau zusammengefasst folgende Unterschiede:

	altes Reglement		neues Reglement	
Beispiel A (Parzelle 33 m ²)	CHF	895.30	CHF	1'082.35
Beispiel B (Parzelle 3'333 m ²)	CHF	20'618.85	CHF	47'557.95
Total Weinbergstrasse	CHF	120'221.80	CHF	323'000.40

Die BPK-Mitglieder finden die Erhöhung der Beiträge viel zu hoch. In Binningen gibt es kein unerschlossenes Bauland mehr und es existieren nur noch wenige Fälle, wo ein Strassenausbau überhaupt nötig werden könnte. Deshalb ist es nicht nötig, in diesem Punkt die Berechnungsansätze des kantonalen Musterreglements zu übernehmen.

In der BPK wurde der Antrag gestellt, dass die Berechnung so angepasst wird, dass im neuen Reglement ähnliche Beiträge resultieren wie im alten.

Es ist für die BPK nicht nachvollziehbar, weshalb die Beiträge so stark erhöht werden sollen, ohne dass ein dementsprechend erhöhter Mehrwert generiert wird. Ausserdem kann es für die Eigentümer problematisch sein, wenn plötzlich ein Beitrag von mehreren Tausend Franken bezahlt werden muss.

Entgegen der BPK war der Gemeinderat der Ansicht, dass bei einem Strassenausbau durchaus ein Mehrwert für die Anstösser vorhanden ist, indem es sich nach dem Ausbau um eine Strasse mit Unterbau etc. und nicht mehr nur um einen geteerten Feldweg handelt.

Mit grosser Mehrheit wurde die Verteilung der Baukosten wie folgt beschlossen:

- Sammelstrassen 25 % Grundeigentümer / 75 % Gemeinde
- Erschliessungsstrasse 30 % Grundeigentümer / 70 % Gemeinde
- Erschliessungsweg
(mit beschränktem Fahrverkehr) 30 % Grundeigentümer / 70 % Gemeinde

Bei den übrigen in § 31 erwähnten Punkten bleibt es dabei, dass die Gemeinde 100 % der Kosten trägt. Damit ist im Vergleich zur bisherigen Lösung eine ähnliche Beitragshöhe gewährleistet.

3.5 § 34, Beitragsverfügung

Die BPK findet den Hinweis in Absatz 3 betreffend Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für erste, variable Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank und vor allem die Begrenzung auf maximal 5 % nicht nötig. Wenn schon jemand zu spät zahlt, soll er nicht noch durch eine Verzugszinsbegrenzung belohnt werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, im Strassenreglement darauf hinzuweisen, dass als Verzugszins der gleiche Satz gilt wie er vom Gemeinderat jährlich für die Steuern festgelegt wird. Auf den Hinweis betr. der variablen Hypotheken der BLKB kann dann verzichtet werden.

Mit grossem Mehr wird beschlossen, als Verzugszinssatz den vom Gemeinderat jährlich für die Steuern beschlossenen Zinssatz als Basis zu festzulegen.

4. Antrag der Bau- und Planungskommission an den Einwohnerrat

Die Änderungsvorschläge der BPK sind im beiliegenden Strassenreglement sichtbar bei den einzelnen Paragraphen dunkel schattiert dargestellt. Die Ergänzungen aus der Vorprüfung sind hell schattiert.

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat, das Strassenreglement mit den vorgeschlagenen Änderungen zu genehmigen.

Binningen, 17. Mai 2010

Der Präsident der Bau- und Planungskommission



Willy Müller

Beilage:
Strassenreglement mit Korrekturen der kant. Vorprüfung und den Änderungsvorschlägen der BPK