



Gemeinderat Binningen

Geschäft Nr. **136**

Legislatur 2008 - 2012

**Bericht an den Einwohnerrat**

vom 14.12.2010

**Teilzonenplan mit Teilzonenreglement Kirschbaumacker**

**Info:**

Der Quartierplan QP4 „Kirschbaumacker“ aus dem Jahre 1984 umfasst ein Gebiet von ca. 5 ha. Die Fläche wurde gemäss Quartierplanreglement mehrheitlich locker mit Mehrfamilienhäusern sowie wenigen Einfamilien- und Doppelseinfamilienhäusern überbaut. Bereits im Jahre 1998 haben Grundeigentümer/innen eine Anpassung des Quartierplans beim Gemeinderat beantragt, welche aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt wurde. Im Februar 2009 wurde erneut eine Anpassung des Quartierplans beantragt, diesmal mit konkreten Bauabsichten. Die Anliegen der Grundeigentümer/innen (auch jene aus dem Jahre 1998) wurden überprüft und verschiedene Verfahrensvarianten (Mutation, Aufteilung des Quartierplangebietes, Überführung in einen Teilzonenplan) mit den Grundeigentümern/innen an vier Informationsveranstaltungen besprochen. Eine Umfrage bei den Eigentümer/innen hat aufgezeigt, dass eine Mutation des bestehenden Quartierplans nicht zielführend sein würde. Der Gemeinderat entschied sich deshalb, den Quartierplan in einen Teilzonenplan zu überführen. Die Entwürfe des vorliegenden neuen Teilzonenplans und Teilzonenreglements wurden durch die kantonalen Ämter geprüft, parallel dazu wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt.

Das nun vorliegende Teilzonenreglement basiert im Wesentlichen auf den Artikeln des neuen Zonenreglements, welches der Einwohnerrat am 31. Mai 2010 verabschiedet hat. Wo erforderlich, insbesondere bei den Geschossflächenziffern, wurden die Artikel des Reglements der speziellen Situation angepasst.

**Antrag:**

Der Teilzonenplan Kirschbaumacker mit Teilzonenreglement wird beschlossen.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident:

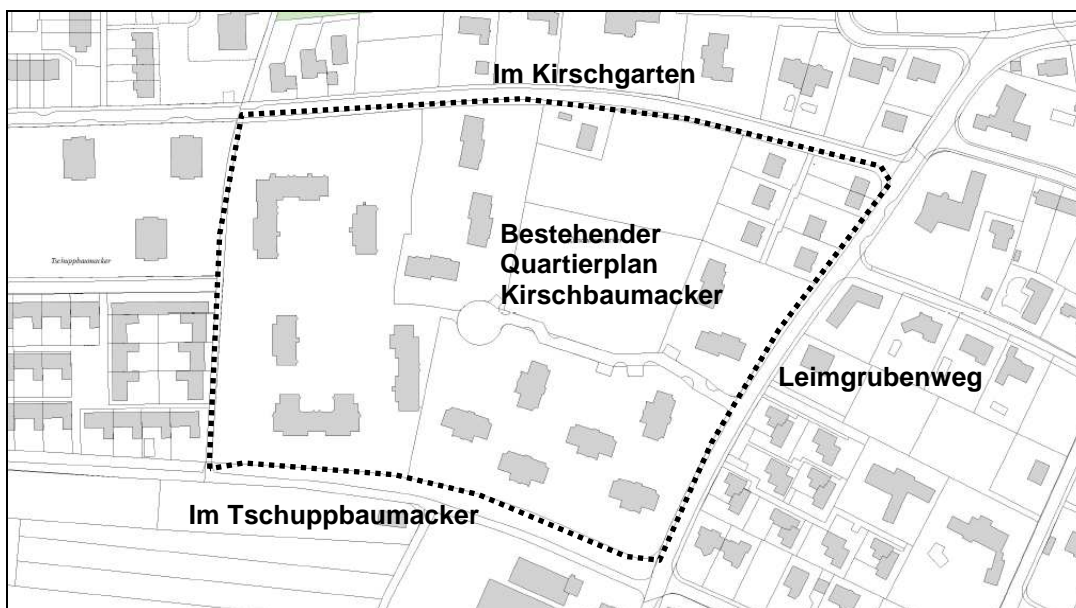
Verwalter:

Charles Simon

Olivier Kungler

# 1. Ausgangslage

Über das Quartier Kirschbaumacker (zwischen Leimgrubenweg, Im Kirschgarten, Tiefengrabenweg und Im Tschuppbaumacker; vgl. unten stehenden Plan) besteht die rechtsgültige Quartierplanung „Kirschbaumacker“ aus dem Jahr 1984. Der Quartierplan umfasst ein grosses Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha. Der Grossteil der Mehrfamilienhäuser sowie etwa die Hälfte der Ein- und Doppelfamilienhäuser wurden bis heute realisiert. Die im Quartierplan festgelegte Ausnützung ist für heutige Massstäbe, insbesondere im Vergleich mit den umliegenden Quartieren, gering. Diese Nutzung wurde in den überbauten Gebieten weitgehend ausgeschöpft. Die Erhöhung der Nutzungs- und Bebauungsziffer in den Wohnzonen W2a und W2b, welche im Jahre 1992 (Motion Holliger) durchgeführt wurde, kam in den Quartierplänen nicht zur Anwendung. Auch die in den Zonenvorschriften enthaltenen Ausnahmeregelungen (Freiflächen für Wintergärten und Windfänge) gelten im Quartierplan nicht.



## 1.1 Anliegen der Grundeigentümer/innen

Bereits im Jahre 1998 wurde eine Anpassung des Quartierplans beantragt. Aufgrund einer Umfrage bei den Grundeigentümer/innen beschloss der Gemeinderat damals, dass eine Erhöhung der Nutzungsziffer auf Grundlage von Planungsvorschlägen erfolgen und die Möglichkeit zum Bau von Wintergärten bei einer Gesamtrevision des Quartierplans geschaffen werden soll. Planungsvorschläge wurden damals keine eingereicht. Im Februar 2009 wurde dann eine Anpassung des Quartierplans aufgrund konkreter Bauabsichten beim Gemeinderat beantragt. Die Grundeigentümer/innen haben über das noch unbebaute Areal eine Projektstudie erarbeiten lassen, in welcher eine Bebauung mit geänderter Struktur und höherer Dichte als im bestehenden Quartierplanreglement vorgesehen ist. Im Rahmen der Informationsveranstaltungen traten weitere Grundeigentümer/innen ohne konkrete Bauabsichten mit der Bitte an die Gemeinde, eine Mutation des Quartierplans zu prüfen, um allfällige künftige Bauprojekte zu ermöglichen. Zudem wurde auf die bestehende hohe Siedlungs- und Wohnqualität hingewiesen, welche durch eine Änderung der Baubestimmungen nicht negativ beeinflusst werden sollte.

Die Anliegen der Grundeigentümer/innen sind begründet, der bestehende Quartierplan sollte daher angepasst werden. Die im heute geltenden Quartierplan festgelegten Bebauungsstrukturen entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen (z.B. Wohnfläche pro Person) und Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung (haushälterische Bodennutzung, Architektur und Siedlungsgestaltung, Gebäudestandards etc.).

## 2. Teilzonenplan ersetzt Quartierplan

Verfahrenstechnisch bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, um den Anliegen der Grundeigentümer/innen gerecht zu werden und die planerischen Absichten der Gemeinde umzusetzen. Die möglichen Verfahren wurden mit dem kantonalen Amt für Raumplanung besprochen. Zu Beginn der Planung stand die Strategie einer Aufteilung des Quartierplans in vier eigenständige kleinere Einheiten im Vordergrund. Da die Aufhebung oder Unterteilung des Quartierplans formal einer Quartierplanänderung entspricht, gilt deshalb auch das Quartierplanverfahren gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)<sup>1</sup>. Dies bedeutet, dass eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt, dem Quartierplan, respektive der Änderung, zustimmen muss. Aufgrund seiner Grösse und der Bereiche mit Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum umfasst der Quartierplan heute eine grosse Zahl an Eigentümern (ca. 70), was die Umsetzung einer Planung äusserst komplex und schwierig gestaltet. Eine Umfrage, welche im Rahmen der Informationsveranstaltungen durchgeführt wurde, hat aufgezeigt, dass eine Aufteilung in kleinere Quartierplan-Einheiten keine Mehrheit finden würde.

In Rücksprache mit den kantonalen Ämtern hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, den bestehenden Quartierplan durch einen Teilzonenplan zu ersetzen. Dieselbe Vorgehensweise - Teilzonenplan ersetzt Quartierplan - wurde auch im Gebiet Kronenmatten Nord (Erweiterung des SVA-Gebäudes an der Hauptstrasse; durch den Einwohnerrat am 24. August 2009 beschlossen und durch den Regierungsrat am 7. September 2010 genehmigt) angewendet.

Die Bedürfnisse bezüglich baulicher Entwicklung im Perimeter divergieren stark – kurzfristige Bauabsichten, Erhaltung des Bestands der Mehrfamilienhäuser, langfristig Nachverdichtung oder Gesamterneuerung – der nun vorliegende Teilzonenplan mit Reglement erfüllt diese Anforderungen in idealer Weise.

### 2.1 Mass der Nutzung

*Wohnzone WK-A (Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser):* Grundeigentümer/innen dieser Zone haben, wie bereits erwähnt, vor Jahren den Antrag auf Anpassung des Quartierplanreglements gestellt, damals vor allem, um die Möglichkeit zur Erstellung von Wintergärten zu erhalten. Da die meisten Grundeigentümer/innen die maximale Nutzung gemäss Quartierplan bereits beansprucht haben, ist eine Anpassung der Nutzungsziffer nötig. In einer ersten Fassung des Teilzonenreglements wurde die Geschossflächenziffer dem neuen Zonenreglement angeglichen (damals noch W2a dicht, 55%). Inzwischen hat der Einwohnerrat 45% für die Wohnzone W2a beschlossen. Das Amt für Raumplanung hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verlangt, dass die Erhöhung der Nutzung in Relation zur Nutzung der umliegenden Wohnzone W2a erfolgen soll. Im Teilzonenplan Kirschbaumacker wurde deshalb die Geschossflächenziffer mit 50% den benachbarten Wohnzonen W2a angeglichen. Eine Senkung auf 45% würde bei den kleineren Parzellen bedeuten, dass eine angemessene und massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten nicht wie beantragt möglich wäre.

*Wohnzone WK-B (Mehrfamilienhäuser):* Die Grundeigentümer/innen der noch unbebauten Parzelle Nr. 4826 (s. Teilzonenplan, Parzellenfläche 4'978 m<sup>2</sup>) in der neuen Wohnzone WK-B haben mit ihrem Antrag an den Gemeinderat die Planung ausgelöst. Die beauftragten Architekten erarbeiteten ein Bebauungskonzept. Das Projekt sieht gegenüber dem Quartierplan eine geänderte, verdichtete Bebauungsstruktur mit vier Baukörpern vor. Mit insgesamt 16 Wohnungen ist trotzdem nur eine Wohnung mehr als im Quartierplan vorgesehen (15 Wohnungen in drei Bauten). Dies, da der Bedarf an Wohnungsfläche pro Person seit den 1980er-Jahren massiv gestiegen ist. Das Projekt

---

<sup>1</sup> RBG § 47 Abs. 1 Änderung und Aufhebung des Quartierplans: Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

RBG § 43 Abs. 2 lit. b Eigentumsverhältnisse: Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

nimmt auch mit vier Baukörpern Rücksicht auf die angrenzenden Gebäude, indem es abrückt, wo es die Aussicht für die Nachbarschaft zu wahren gilt, und angemessene Freiräume zwischen den Gebäuden schafft. Die Grundeigentümer/innen haben bei den Informationsveranstaltungen stets darauf hingewiesen, dass die Wohnqualität im Quartier hoch ist und erhalten werden soll. Eine zu hohe Dichte erachten sie als problematisch. Die maximale Dichte wurde deshalb auf 65% festgelegt (im neuen Zonenreglement in W2b 75%). Wie im neuen Zonenreglement gibt es im Teilzonenreglement einen Bonus für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (ab 3'000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche) sowie einen Bonus bei Einhaltung eines Energiestandards wie Minergie-P oder vergleichbarer Standard.

## **2.2 Zonenplan Siedlung und Landschaft - Teilzonenplan**

Als das Gebiet in den 1980er-Jahren eingezont wurde, hatte man bewusst auf eine Erweiterung der Einfamilienhauszone verzichtet und die Fläche mehrheitlich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dadurch konnte auf weniger Landfläche mehr Wohnraum realisiert und zusammenhängende Grünflächen gestaltet werden. Geleitet von denselben Grundsätzen erfolgte jetzt die Festlegung der Geschossflächenziffer nach einem Prozess und aufgrund der Anträge der Grundeigentümer/innen. Raumplanerische Überlegungen und die Entwicklungen der laufenden Zonenplanrevision wurden ebenfalls miteinbezogen. Das Ergebnis ist eine Angleichung an die umliegenden Zonen unter Berücksichtigung der Anliegen der Grundeigentümer/innen im Planungssperimeter. Eine Auflösung des bestehenden Quartierplans und die Einteilung der Parzellen in eine reguläre Zone wurde nicht in Betracht gezogen, da der Verlauf der Ortsplanungsrevision nicht voraussehbar ist und eine Verknüpfung der Planungen zu Verzögerungen im Planungsprozess innerhalb des Perimeters Kirschbaumacker führen würde.

**Beilagen:** Teilzonenplan und Teilzonenreglement Kirschbaumacker

Der umfangreiche Planungsbericht, und der Mitwirkungsbericht sind auf der Binneringer Homepage unter folgender Rubrik aufgeschaltet: **<Bauen und Wohnen> <Ortsplanung> <Teilzonenplan Kirschbaumacker>**.