

## **Teilzonenplan mit Teilzonenreglement Kirschbaumacker**

### **1. Einleitung**

An der Sitzung vom 31.1.2011 überwies der Einwohnerrat den Teilzonenplan mit dem Teilzonenreglement Kirschbaumacker an die BPK, welche in drei Sitzungen das Geschäft beraten hat.

Die BPK bedankt sich bei der für dieses Geschäft zuständigen Gemeinderätin Agathe Schuler sowie Horst Reher, Abteilung RU, für die kompetente Fragenbeantwortung.

Der Quartierplan stammt aus dem Jahr 1984. Schon 1998 wollten die GrundeigentümerInnen die Nutzung dem umliegenden Quartier anpassen. Damals beschloss der Gemeinderat, dass eine Erhöhung der Nutzungsziffer auf der Grundlage eines konkreten Projektes erfolgen soll.

In der umliegenden Zone W2a wurden in der Zwischenzeit folgende Nutzungsänderungen vorgenommen, welche im bisherigen Quartierplan nicht gelten:

- 1992 wurde mit der Motion Holliger die Bebauungsziffer von 15 auf 20% und die Nutzungsziffer von 25 auf 35% erhöht.
- 1994 wurde pro Wohnung eine Freifläche für Wintergärten von 15 m<sup>2</sup> beschlossen

Im neuen Zonenreglement gemäss Ortsplanungsrevision, das an der Volksabstimmung vom Februar 2011 beschlossen wurde, aber noch nicht rechtskräftig ist, ist für die umliegende Zone W2a eine neue Geschossflächenziffer von 45% enthalten.

Seit Februar 2009 liegt für einen grossen Teil des noch nicht bebauten Bereichs im heutigen Quartierplangebiet Kirschbaumacker eine Projektstudie vor. Das Projekt wurde der BPK vorgestellt. Statt den im Quartierplan vorgesehenen drei Bauten mit 15 Wohnungen sind vier Baukörper mit insgesamt 16 Wohnungen geplant. Das Projekt nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Gebäude und wird von der BPK positiv beurteilt.

Eine Änderung der bisherigen Nutzungsvorschriften des Quartierplans wäre bezüglich der Motion Holliger und der Wintergartenflächen nachvollziehbar. Die Umsetzung einer Quartierplanänderung ist jedoch langwierig und kompliziert. Deshalb hat der Gemeinderat in Rücksprache mit den kantonalen Ämtern beschlossen, den bestehenden Quartierplan durch einen Teilzonenplan zu ersetzen.

Der vom Gemeinderat vorgeschlagene Teilzonenplan sieht für die Wohnzone WK-A (Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser) eine Geschossflächenziffer von 50% und für die Wohnzone WK-B (Mehrfamilienhäuser) eine solche von 65% vor.

### **2. Beratung in der BPK**

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage 136, das Teilzonenreglement und den Teilzonenplan beraten und dabei folgende Punkte näher abgeklärt:

- a) Können resp. dürfen Begriffe aus der Ortsplanungsrevision (z.B. Geschossflächenziffer) bereits verwendet werden, solange die OPR vom Regierungsrat noch nicht bewilligt ist?  
Diese Frage kann bejaht werden. Der Teilzonenplan ist ein eigenständiges Instrument mit Plan und Reglement. Der Begriff der Geschossflächenziffer wurde auch schon beim neuen Teilzonenplan Kronenmatten angewandt und vom Regierungsrat genehmigt.
- b) Für Einfamilienhäuser wurde die GFZ in der umliegenden Zone W2a auf 45% festgelegt, im Teilzonenplan wird diese gemäss Vorlage auf 50% angesetzt. Ist diese unterschiedliche Behandlung nachvollziehbar?  
Teilzonenpläne und Quartierpläne sind eigenständige Planwerke. Für einen begrenzten, klar definierten Perimeter wird aufgrund eines Projektes ein Reglement erarbeitet. Die Dichte (Nutzungsziffer) und Bebauungsstruktur ergibt sich aus dem Projekt. Ein Teilzonenreglement kann z.B. in der Geschossflächenziffer deutlich vom regulären Zonenplan abweichen.
- c) Wer bezahlt die Zonenplanänderung?  
Die Erstellung eines Teilzonenplanes ist Aufgabe der Gemeinde und muss deshalb auch von ihr finanziert werden.
- d) Die BPK hat anhand eines detaillierten Vergleichs bei vier der acht in der Zone WK-A bereits überbauten Parzellen festgestellt, dass bei einer GFZ von 45% je nach Parzellengrösse neu eine zusätzlich überbaubare Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> bis maximal 69 m<sup>2</sup> resultiert.

**..//.. Mit 6 JA-Stimmen bei 3 Enthaltungen beantragt die BPK deshalb, die GFZ in der Zone WK-A (Artikel 20 Teilzonenreglement) entgegen der Vorlage Nr. 136 auf 45% festzulegen.**

### **3. Antrag der Bau- und Planungskommission an den Wohnerrat**

**Der Teilzonenplan Kirschbaumacker samt Teilzonenreglement wird mit folgender Änderung gegenüber der Vorlage Nr. 136 beschlossen: Die Geschossflächenziffer in der Zone WK-A beträgt 45%.**

Binningen, 5. Mai 2011

Der Präsident der BPK



Willy E. Müller