



Bericht an den Einwohnerrat

vom 21.6.2011

Quartierplan "Zentrum Dorenbach"

Kurzinfo:	<p>Das „Dorenbachzentrum“ stellt ein prägnantes städtebauliches Element am Ortseingang von Binningen dar. Der vorliegende Quartierplan, welcher von der Gemeinde mit der Grundeigentümerin entwickelt wurde, erlaubt eine zeitgemässe Sanierung des Gebäudes und der Umgebung. Die Umsetzung wird zu einer deutlichen Aufwertung der Hauptstrasse und des Zentrums von Binningen führen.</p> <p>Das Geschäfts- und Wohnhaus an der Hauptstrasse 4 ist aufgrund des Quartierplans QP 1/1a Dorenbach 1977 realisiert worden. Seit dem Auszug der Migros im Jahre 2006 steht das Untergeschoss leer. Die Eigentümerin die Zürich Versicherungs-Gesellschaft will die Liegenschaft sanieren und modernisieren, weil die Geschäftsräumlichkeiten den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Mit dem Sanierungsprojekt wird auch die bestehende Vorzone an der Hauptstrasse umgestaltet.</p> <p>Da die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine neue Messweise einführt, wird das bestehende Quartierplanreglement nicht mutiert, sondern durch ein neues ersetzt.</p> <p>Die öffentliche Mitwirkung zum vorliegenden Quartierplan wurde vom 1. November bis 3. Dezember 2010 durchgeführt und das Planwerk wurde den kantonalen Behörden zur Vorprüfung vorgelegt.</p>
Antrag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der Quartierplan Zentrum Dorenbach Nr. 1 Bebauung wird genehmigt.2. Der Quartierplan Zentrum Dorenbach Nr. 2 Erschliessung und Aussenräume wird genehmigt.3. Das Quartierplanreglement Zentrum Dorenbach wird genehmigt.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

1. Ausgangslage

1.1 Sanierung der Liegenschaft Hauptstrasse 4 und Umgestaltung der Vorzone

Das Geschäfts- und Wohnhaus an der Hauptstrasse 4 ist aufgrund des Quartierplans QP 1/1a Dorenbach 1977 realisiert worden. Seit dem Auszug der Migros im Jahre 2006 steht das Untergeschoss leer. Die Eigentümerin Zürich Versicherungs-Gesellschaft will die Liegenschaft sanieren und modernisieren, weil die Räumlichkeiten den heutigen Anforderungen für Geschäfts- und Ladenflächen nicht mehr entsprechen und nicht weiter vermietet werden können. Auch müssen die Sanitäranlagen der Wohnungen umfassend erneuert werden. Das Sanierungsprojekt sieht weiter vor, dass die Einkaufsflächen im Unter- und Erdgeschoss zweckmässig umgestaltet werden. Das erste Obergeschoss soll wie heute Büro- und Geschäftsräumlichkeiten dienen und die oberen Stockwerke sind der Wohnnutzung vorbehalten. Das oberste Geschoss, welches heute haustechnische Einrichtungen beinhaltet, wird zu einem grosszügigen Wohngeschoss umgebaut. Dadurch wird die Gesamtproportion des Gebäudes verbessert und nach oben klar abgeschlossen.

Mit dem Sanierungsprojekt wird die bestehende Vorzone an der Hauptstrasse neu gestaltet und somit aufgewertet. Mit dem Kanton als Grundeigentümerin der Strassenparzelle wurden diesbezüglich Gespräche geführt.

Das Projekt wurde von der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen beraten und dem Gemeinderat als Basis für den vorliegenden Quartierplan empfohlen.

1.2 Ortsplanungsrevision

In der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat die Strategie für die räumliche Entwicklung RES ausgearbeitet. Gemäss dieser ist das Gebiet QP 1/1a als Aufwertungsgebiet bezeichnet worden, weil das Wohn- und Geschäftshaus Dorenbachzentrum einen wichtigen Standort für die Gemeinde darstellt. Es sollte je nach Möglichkeit städtebaulich aufgewertet und modernisiert werden. Der nun vorliegende Quartierplan ist die Grundlage für eine zeitgemässe Sanierung des Dorenbachzentrums.



Gemeindezentrum mit Dorfplatz

Auszug aus der Strategie der räumlichen Entwicklung (RES)

2. Quartierplan Zentrum Dorenbach

Mit der Ortsplanungsrevision werden neue Messweisen wie Geschossflächenziffer, Gebäudehöhen, etc. eingeführt. Der bestehende Quartierplan wird deshalb nicht mutiert sondern von Grund auf neu erarbeitet. Die Messweise stützt sich auf das neue Zonenreglement. Da es sich beim Quartierplanreglement um ein eigenständiges Planungsinstrument handelt, welches sich auf ein bestehendes Projekt bezieht, wurde es gegenüber dem neuen Zonenreglement moderat angepasst.

Das Planwerk wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern entwickelt, so dass nach vorliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Sanierung im Sinne der Grundeigentümerin und der Gemeinde begonnen werden kann.



Plan Nr. 1 Bebauung (Ausschnitt)

2.1 Quartierplan und -Reglement

Der Plan Nr. 1 Bebauung zeigt die Baubereiche, welche aufgrund des Sanierungsprojektes definiert wurden. Plan Nr. 2 Erschliessung und Aussenräume legt fest wie die Erschliessung zu erfolgen hat und zeigt konzeptionell auf wie die Aussenräume zu gestalten sind. Plan Nr. 3 Projektentwurf ist nicht Bestandteil des Genehmigungsverfahrens und gilt als Richtplan für die kubische Gestaltung. Das definitive Projekt wird im Baugesuchsverfahren vorgelegt und für die Gestaltung der Aussenflächen ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

2.1.1 Nutzung

Im ersten Untergeschoss, im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind Verkaufsflächen, wenig störende Dienstleistungsbetriebe, Büros und Praxen zulässig. Erlaubt sind namentlich kundenintensive Verkaufseinheiten und Läden, mit den dazu notwendigen Warenlagern und Personalräumen. Das Erdgeschoss ist den publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Ab dem zweiten Obergeschoss sind die Geschosse dem Wohnungsbau vorbehalten. Daneben dürfen für nicht störende Dienstleistungsbetriebe maximal 260 m² Geschossflächen auf einem Geschoss oder verteilt auf die Obergeschosse zwei bis acht genutzt werden.

2.1.2 Parkierung

Bei Erstellung des Dorenbachzentrums im Jahre 1978 wurde betreffend Parkplatzangebot folgende Regelung festgehalten: *Für Bewohner, Besucher, Angestellte der Geschäfte sind 67 Parkplätze zu erstellen. Für Kunden der Verkaufsgeschäfte dürfen keine Parkplätze erstellt werden. Für die nicht zu erstellenden 85 Parkplätze muss eine Ersatzabgabe geleistet werden.*

Nach heutiger Berechnung der Parkplätze aufgrund des aktuellen Projektentwurfs müssten ca. 120 Parkplätze erstellt werden. Abzüglich der geleisteten Ersatzabgabe sind im neuen Quartierplan folglich 35 Parkplätze zu erstellen. Da im 2. Untergeschoss bereits 67 Parkplätze bestehen müssen keine zusätzlichen Parkplätze gebaut werden.

2.2 Verfahren

2.2.1 Information und Mitwirkung

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen im Bereich des Dorenbachzentrums sind bereits im Jahre 2006 über Sanierungsabsichten informiert worden. Damals ging man noch von einer Mutation des bestehenden Quartierplans aus. Zwischenzeitlich wurde die Planung unterbrochen und im Jahre 2010 wieder aufgenommen. Die zweite öffentliche Mitwirkung zum nun vorliegenden Quartierplan wurde vom 1. November bis 3. Dezember 2010 durchgeführt und der Bericht im Mai 2011 veröffentlicht. Während der Auflagezeit des Planungswerkes ging fristgerecht eine Stellungnahme ein. Die Gemeinde hat mit den Verfasserinnen der Stellungnahme und Vertretern der Grundeigentümerin des Zentrums Dorenbach Gespräche über deren Anliegen geführt.

2.2.2 Kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan mit Reglement wurden den kantonalen Behörden im November 2010 zur Prüfung vorgelegt. Die Gemeinde erhielt den Prüfungsbericht im Februar 2011 und konnte die Vorgaben in das Reglement einarbeiten.

Beilagen:

- Quartierplanreglement
- Quartierplan Nr. 1 Bebauung
- Quartierplan Nr. 2 Erschliessung und Aussenräume
- Quartierplan Nr. 3 Projektentwurf (unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren)

Der Planungs- und der Mitwirkungsbericht sind auf der Homepage aufgeschaltet:
<Bauen und Wohnen> <Ortsplanung> <Quartierplan Zentrum Dorenbach>