

Quartierplan „Zentrum Dorenbach,,

1. Einleitung

An der Sitzung vom 29. August 2011 überwies der Einwohnerrat den Quartierplan „Zentrum Dorenbach,, an die BPK. Dieses Geschäft konnte dank guter Vorbereitung mittels Vorausfragen und kompetenter Auskünfte durch Vertreter der Gemeinde, des Bauherrn und der Architekten in einer Sitzung beraten werden.

Die BPK bedankt sich bei folgenden für dieses Geschäft anwesenden Personen:

- Agathe Schuler Gemeinderätin
- Horst Reher Abt. RU
- Markus Bleuer, Bauherrenvertreter der Zürich Lebensversicherungsgesellschaft
- Fortunant Dettli, Morger und Dettli Architekten.

Das Untergeschoss des Dorenbachzentrums steht seit 2006 leer, die BPK begrüsst deshalb die Sanierung des Gebäudes, da es, am Dorfeingang liegend, eine Visitenkarte für Binningen darstellt. Bei einer 2/3 Mehrheit im Einwohnerrat kann auf eine zweite Lesung des Quartierplanreglements verzichtet werden und mit dem Bau (oder der weiteren Planung) zügig begonnen werden.

2. Beratung in der BPK

Insgesamt haben Mitglieder der BPK 14 Fragen eingereicht. Zusammengefasst wurden diese wie folgt beantwortet:

(1) Nutzung

Gegenüber dem heutigen Stand werden folgende Mehrflächen ausgewiesen:

- Wohnung plus 240 m²
- Büro plus 530 m²
- Ladenfläche plus 200 m²

(2) Dachgeschoss

Die Haustechnik befindet sich heute im Dachgeschoss. Dieses Geschoss wird neu zu Wohnungen umgebaut. Die Haustechnik beansprucht neu wesentlich weniger Platz und kann über Dach angeordnet werden. Technische Aufbauten sind nach Reglement bis 3 m zulässig, müssen jedoch um einen Winkel von 45° zurückversetzt sein.

(3) Energie

A. Schuler informiert, dass für Neubauten und Sanierungen gesetzlich vorgeschrieben ist, dass erneuerbare Energie eingesetzt werden muss. Der Anschluss an die WBA wird angerechnet. Ob Sonnenkollektoren zum Einsatz kommen ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht zu sagen.

(4) Miete

Die Wohnungen werden lediglich sanft saniert. Die Mietkosten werden sich im mittleren Segment befinden.

(5) Parkplätze

Aufgrund der guten Lage mit Erschliessung durch den ÖV sollten nach Einschätzung des Bauherrn die ca. 65 Parkplätze genügen. Der Aufwand neue Parkplätze zu erstellen, wäre unverhältnismässig gross. In der damaligen Volksabstimmung zum Quartierplan Dorenbach im Jahre 1977 wurde

die Anzahl der gesetzlichen vorgeschriebenen Parkplätze reduziert, deshalb musste eine Ersatzabgabe geleistet werden.

(6) Umgebungsgestaltung

H. Reher weist darauf hin, dass für die Aussenraumgestaltung ein detaillierter Plan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens abgegeben werden muss, der sämtliche geforderten Bereiche (Spielflächen, Veloabstellplätze, Grünflächen) umfasst. Der Plan wird in der gemeinderätlichen Fachgruppe für Planungsfragen beraten, die dem Gemeinderat eine Empfehlung abgibt.

(7) Lärmschutz

Für den Perimeter gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II. Entlang der Hauptstrasse erfolgte eine Aufstufung auf Empfindlichkeitsstufe III, welche im Quartierplan verbindlich abgebildet ist. Die Lärmempfindlichkeitsstufen wurden gegenüber der bislang geltenden Situation nicht verändert, sondern lediglich in die Planung übernommen. Ein Gutachten, welches von einem Spezialisten erstellt wurde ergab, dass sämtliche Gesetze und Verordnungen eingehalten worden sind.

(8) Planungsbericht

Vom Planteam S existiert ein umfassender Planungsbericht. Dieser Bericht wurde der BPK nachträglich zugestellt.

3. Schlussbemerkung

Die Quartierplanvorschriften „Zentrum Dorenbach“ schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Aufwertung des bestehenden Zentrums, welche den heutigen Ansprüchen an moderne Gewerbebetriebe und an die Qualität von Wohnungen im Zentrum gerecht werden.

Gleichzeitig ermöglicht die Überarbeitung der bestehenden, bald 34-jährigen Quartierplanung aus dem Jahr 1977 eine Harmonisierung, resp. Anpassung, der „veralteten“ Vorschriften an die neuen Bestimmungen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eingeführt werden.

4. Anträge der Bau- und Planungskommission

Die BPK folgt den Anträgen des Gemeinderates und beantragt dem Einwohnerrat:

1. Der Quartierplan Zentrum Dorenbach Nr. 1 Bebauung wird genehmigt
2. Der Quartierplan Zentrum Dorenbach Nr. 2 Erschliessung der Aussenräume wird genehmigt.
3. Das Quartierplanreglement Zentrum Dorenbach wird genehmigt

Binningen, 20. Oktober 2011

Der Präsident der BPK



Willy E. Müller