

Einwohnergemeinde Binningen

Mutation Stammareal

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Gemeinderatssitzung vom 8. Mai 2012 (anonymisiert)

Auftrag Mutation Stammareal
Auftraggeber Einwohnergemeinde Binningen
Auftragnehmer Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
Tel. 061 981 44 20 Fax. 061 981 44 10
gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Projektleitung Markus Vogt, Agro. Ing. HTL
Mitarbeit Anna Borer, MSc ETH Agr.
Referenz bin_mitwirkungsbericht_120426.doc

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsziele	2
2	Öffentliche Mitwirkung	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Schwerpunkthemen der Mitwirkung	3
2.3	Mitwirkungsveranstaltung	4
3	Behandlung der Stellungnahmen	5
4	Liste der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung	6
5	Liste der Stellungnahmen aus der Mitwirkungsveranstaltung 18. April 2012	13

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Das Stammareal ist das einzige reine Gewerbegebiet in der Gemeinde Binningen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde intensiv über die Entwicklung des Stammareals diskutiert. Im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision steht dazu folgender Text:

„Das Stammareal mit den umliegenden Quartieren ist das einzige Gewerbeareal der Gemeinde Binningen. In der Konzeptphase wurde wiederholt darüber diskutiert, ob es Sinn mache diese Zonenzuteilung zu belassen. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass die Gemeinde Binningen hinter der gewerblichen Nutzung steht. Im Rahmen der Zonenplanung konnte die aktuelle Nutzung nochmals genauer überprüft werden. Die rein gewerbliche Nutzung ist beschränkt auf das Firmenareal der Stamm AG, das in der Gewerbezone bleibt.“

Der Entscheid, das Areal in der Gewerbezone zu belassen, basierte im Wesentlichen auch auf den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin, der Stamm AG. In der Zwischenzeit hat die Unternehmungsführung die Absicht geäußert, das Areal einer anderen Nutzung zuzuführen. Dazu liess sie eine Bebauungsstudie erarbeiten, die das Entwicklungspotenzial des Areals aufzeigt. Im Folgenden fanden entsprechende Gespräche mit dem Gemeinderat statt. An der Sitzung vom 27. September 2011 beschloss der Gemeinderat, auf den Antrag der Firma Stamm AG, die Gewerbezone in eine Wohn- und Geschäftszone 3 (WG3) umzuzonen, einzugehen.

1.2 Planungsziele

Mit der Umzonung verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Neben Arbeitsnutzungen sind auf dem Areal neu auch Wohnnutzungen möglich, im Sinne einer inneren Verdichtung mit gemischten Nutzungen.
- Die neuen Zonenvorschriften lassen eine städtische Bebauung mit Mischnutzungen und einer dem Ort angemessenen Dichte zu.
- Auf dem Areal sind auch günstigere Wohnungen anzubieten.
- Der Freiraum trägt wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.
- Der Dorenbach erfährt im Rahmen der Umnutzung eine ökologische Aufwertung und bildet so einen Bestandteil der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet.

2 Öffentliche Mitwirkung

2.1 Verfahren

Die öffentliche Mitwirkung begann mit einer Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am 30. November 2011. Ab dem 1. Dezember 2011 bis zum 6. Januar 2012 standen die Planungsunterlagen auf der Bauverwaltung sowie auf der Homepage der Gemeinde Binningen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 10 Stellungnahmen ein; davon 5 von Privatpersonen und Geschäften, und 5 von Organisationen (Parteien, Interessengemeinschaften, Wohngenossenschaft).

2.2 Schwerpunktthemen der Mitwirkung

Folgende Themen wurden in den Stellungnahmen mehrfach genannt:

- Als letzte Gewerbezone Binningens soll das Stammareal als eine solche ganz / teilweise erhalten bleiben.
- Nicht private Interessen, sondern die Interessen der Gemeinde müssen bei der Umzonung im Vordergrund stehen.
- Es sollen keine oder nur wenige teure Eigentumswohnungen gebaut werden, dafür Genossenschaftswohnungen und Wohnraum für Normalverdienende, für Familien, für Unterstützungsbedürftige, sowie für Senioren.
- Mit der Umzonung sollte die Gemeinde auch ein Entwicklungskonzept / eine Quartierplanung machen.
- Für das Quartier muss ein Verkehrskonzept erstellt werden.
- Die historischen Bauwerke (Ehemaliger Bauernhof, Sutterhaus und Holee-Schlössli) müssen geschützt werden.
- Die nachhaltige Energieversorgung des neu geplanten Quartieres sollte sichergestellt werden.
- Die Gemeinde sollte das Areal erwerben.
- Ein öffentlicher Spielplatz soll erstellt werden.

2.3 Mitwirkungsveranstaltung

Am 18. April 2012 organisierte die Gemeinde Binningen eine Mitwirkungsveranstaltung, zu der alle Verfasser von Mitwirkungseingaben eingeladen wurden. Die Gemeinde präsentierte die Haupteingaben der Mitwirkung und erläuterte das diesbezügliche Vorgehen der Gemeinde. Zudem präsentierten Vertreter der Firma Stamm AG das auf dem Stammareal geplante Bauprojekt und wie die Mitwirkungseingaben darin berücksichtigt würden.

Die Mitwirkenden hatten die Gelegenheit, ihre Anliegen und Argumente mitzuteilen. Folgendes waren die Hauptthemen der Diskussion:

- Die Verdrängung von wertschöpfungsschwachem Gewerbe und einkommensschwachen Einwohnern aus Binningen
- Die Einführung eines Mindestanteils an Gewerbenutzungen im Areal
- Die Begründung für die Umzonung und ein Erwerb des Areals durch die Gemeinde
- Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes
- Die Nutzung des ehemaligen Bauernhofsgebäude
- Die Planung des Spielplatzes auf dem Areal

3 Behandlung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat behandelte die Mitwirkungseingaben an der Sitzung vom 8. Mai 2012 und beschloss das weitere Vorgehen.

- Von der Umzonung des Areals in eine WG3 wird nicht abgesehen. Bereits in der räumlichen Entwicklungsstrategie RES und im räumlichen Entwicklungskonzept REK, die als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erstellt wurden, war vorgesehen, dass das Stammareal in die Wohn- und Geschäftszone WG3 als Reserve zugeteilt wird. Vorgängig wurden beim Gewerbeverein wie auch bei der Handelskammer Basel-Landschaft Umfragen gemacht, ob Interesse besteht, dass sich Gewerbe im Stammareal in Binningen ansiedelt. Es haben sich keinerlei Interessenten gemeldet. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 27. September 2011 beschlossen, auf den Antrag der Firma Stamm AG, die Gewerbezone in eine WG3-Zone umzuzonen, einzugehen. Er bleibt bei dieser Entscheidung.
- Mit dem Grundeigentümer des Areals (die Firma Stamm AG) wird ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen, in welchem sich die Grundeigentümerin gegenüber der Gemeinde verpflichtet im Rahmen des Bauprojektes die zentralen öffentlichen Anliegen zu berücksichtigen. Im Vertrag werden folgende Punkte geregelt:
 - Anteil an Genossenschaftswohnungen
 - Planung, Realisation und Unterhalt öffentlicher Quartiersspielplatz
 - Bau einer Photovoltaikanlage
 - Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz
 - Berücksichtigung des Projektes „Revitalisierung Dorenbach“

4 Liste der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
1.1	Geschäft	Erhalt der Gewerbezone	Das Stamm-Areal ist als einzige Gewerbezone in Binningen wichtig. Die Firma ist für den Erhalt der Gewerbezone.		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.
1.2	Geschäft	Kaufinteresse	Die Firma hat Interesse daran, einen Teil der Parzelle zu kaufen.			x	Da die Firma Stamm AG Eigentümerin des Areals ist, sind Kaufinteressen direkt bei der Grundeigentümerin anzumelden.
2.1	Geschäft	Erhalt der Gewerbezone	Es ist unverständlich, wenn bestehende Gewerbezone wegfallen, das Stammareal soll für das Gewerbe erhalten bleiben.		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.
2.2	Geschäft	Kaufinteresse	Die Firma sucht einen neuen Standort in Binningen.			x	Da die Firma Stamm AG Eigentümerin des Areals ist, sind Kaufinteressen direkt bei der Grundeigentümerin anzumelden.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
3.1	Partei	Keine Umzonung	Keine Umzonung des Areals, da nur der Grundeigentümer profitieren würde. Eine Umzonung aufgrund privater Interessen wäre willfährig, da die Gemeinde dies kurz vorher abgelehnt hatte.		x		Bereits in der Strategie der räumlichen Entwicklung (RES, am 15.8.2008 vom Gemeinderat genehmigt) wurde für das Stammareal eine Umzonung / Nachverdichtung vorgesehen. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerin einen privatrechtlichen Vertrag ab, in welchem die öffentlichen Interessen geregelt werden. Die Gemeinde profitiert zudem durch Steuereinnahmen.
3.2	Partei	Günstiger Wohnraum	Die geplanten Wohneinheiten würden für normal verdienende Familien nicht in Frage kommen, es fehlt aber an Wohnraum für Unterstützungsbedürftige.	x			Das Bauprojekt sieht aufgrund der Mitwirkungsangaben einen Anteil von rund 25% Genossenschaftswohnungen vor.
3.3	Partei	Quartierplanung	Die Gemeinde könnte ein Entwicklungskonzept erstellen.		x		Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Vorgehen (Mutation und privatrechtlicher Vertrag) die öffentlichen Anliegen eingebracht werden können. Er verzichtet daher auf weitere strategische Planungen.
3.4	Partei	Erwerb des Areals durch die Gemeinde	Die Gemeinde soll das Areal erwerben, bei einer späteren Umzonung würde sie profitieren.		x		Der Gemeinderat erkennt aktuell kein öffentliches Interesse für den Kauf des Grundstückes.
4.1	Interessengemeinschaft	Verkehr	Verkehrsproblem, welches durch die Überbauung entsteht, wird nicht ernst genommen. Es muss mit den Behörden von Basel-Stadt über den Knotenpunkt Ho-leerain / Holeestrasse verhandelt werden. Zudem braucht es ein Lichtsignal auf Höhe des Restaurants Dorenbach. Ansonsten gibt es im Quartier noch mehr Durchgangsverkehr.	x			Für das Projekt ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat beantragen der Mutation mit der Auflage zuzustimmen, dass ein Verkehrskonzept Bestandteil der Baugesuchen für die Überbauung des Areals sein muss.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
5.1	Privatperson	Residenzpflicht	Kapitalstarke Steuerzahler ziehen weg und legen ihr Kapital in Zweitwohnungen in Binningen an. Deshalb soll die Gemeinde eine Residenzpflicht einführen.		x		Der Zweitwohnungsanteil in Binningen liegt bei rund 8% (zum Vergleich Laax 80%). Der Gemeinderat sieht auch im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative keinen Bedarf an zusätzlichen Regelungen.
5.2	Privatperson	Günstiger Wohnraum	Für die Stabilisierung der Bevölkerung sollen Familien angezogen werden, was nicht mit kapitalintensiven Eigentumswohnungen erreicht wird. Es sollen mehr Genossenschaftswohnungen gebaut werden.	x			Das Bauprojekt sieht aufgrund der Mitwirkungseingaben einen Anteil von rund 25% Genossenschaftswohnungen vor.
5.3	Privatperson	Profitieren der Gemeinde	Umzonung nur wenn die Gemeinde davon profitieren kann, deshalb muss der Anteil an Eigentumswohnungen verkleinert werden und ein Bezug zur Struktur des Quartiers geschaffen werden (stilles Gewerbe und Wohnen)	(x)			Das Stammareal wird in eine Wohn- und Geschäftszone (WG3) umgezont, Nutzungen wie stilles Gewerbe und Wohnen sind in dieser Zone möglich. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerin einen privatrechtlichen Vertrag ab, in welchem die öffentlichen Interessen geregelt werden. Die Gemeinde profitiert zudem durch Steuereinnahmen.
5.4	Privatperson	Quartierplanung	Die Gemeinde muss eine Städtebauliche Vision für das Gebiet haben: Sie soll das Gebiet kaufen und für gute energetische, gestalterische und verkehrstechnische Lösungen sorgen und den Spielplatz als ÖW auszonieren.	(x)	x		Der Gemeinderat erkennt aktuell kein öffentliches Interesse für den Kauf des Grundstückes. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerin einen privatrechtlichen Vertrag ab, in welchem die öffentlichen Interessen (Spielplatz usw.) geregelt werden.
6.1	Partei	Quartierplanung	Keine Umzonung in eine WG3 ohne Quartierentwicklungsplan		x		Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Vorgehen (Mutation und privatrechtlicher Vertrag) die öffentlichen Anliegen eingebracht werden können. Er verzichtet daher auf weitere strategische Planungen.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
6.2	Partei	Erhalt der Gewerbezone	Die bestehende Gewerbezone muss mindestens teilweise erhalten bleiben		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.
6.3	Partei	Nachhaltigkeit	Eine allfällige Wohnsiedlung soll hohen ökologischen Ansprüchen genügen „Nachhaltige Energieversorgung mit Photovoltaik und Anschluss an Fernwärmenetz“, nicht nur „nach Möglichkeit nachhaltige...“ (verbindliche Formulierung)	x			Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerin einen privatrechtlichen Vertrag ab, in welchem die öffentlichen Interessen (Anschluss Wärmeverbund, Photovoltaikanlage, Spielplatz) geregelt werden.
6.4	Partei	Quartierplanung	Ausschreibung eines Ideenwettbewerbs für die Entwicklung des Quartiers		x		Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Vorgehen (Mutation und privatrechtlicher Vertrag) die öffentlichen Anliegen eingebracht werden können. Er verzichtet daher auf weitere strategische Planungen.
6.5	Partei	Quartierzentrum	Dreieck Sutterhaus – Holeeschloss – Stamm-Scheune als Zentrum des Quartiers			x	Der Gemeinderat nimmt die Idee zur Kenntnis.
7.1	Privatperson	Schutz historischer Bauwerke	Das alte „Bauernhaus“ entlang dem Holeerain (jetzt Ökonomie- und Materialdepot) soll als historische Bauteile erhalten bleiben			x	Der Gemeinderat anerkennt die emotionalen Bindungen an die historische Bausubstanz. Die Scheune auf dem Stammareal ist jedoch nicht Bestandteil des „Bauinventar Kanton Basel-Landschaft“ (BIB), d.h. es wurde von Experten bisher nicht als schützenswert eingestuft. Entsprechend ist die Scheune weder kommunal noch kantonal geschützt. Ein öffentliches Interesse am Erhalt der Scheune besteht somit nicht.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
7.2	Privatperson	Erhalt der Gewerbezone	Die Überbauung soll 2/3 Wohnungen und 1/3 Gewerbe enthalten		x		Das Stammareal wird in eine Wohn- und Geschäftszone (WG3) umgezont, Nutzungen wie stilles Gewerbe und Wohnen sind in dieser Zone möglich. Auf das Festlegen von Nutzungsanteilen wird verzichtet.
8.1	Wohngenossenschaft	Alterswohnungen	Es gibt eine starke Nachfrage nach Alterswohnungen. Das Stammareal erfüllt wichtige Voraussetzungen für altersgerechte Wohnungen nicht (kein ÖV, Verwaltung, Post und Einkaufsmöglichkeit). Deshalb soll der Gemeinde-Werkhof in das Stammareal verlegt werden und an seinem jetzigen Standort Alterswohnungen gebaut werden		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.
9.1	Interessengemeinschaft	Erhalt der Gewerbezone	Binningen braucht Gewerbezone, dies hat der Gemeinderat bei der Zonenplanrevision 2010 ausdrücklich gesagt. Zumindest ein Teil davon soll erhalten werden.		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.
9.2	Interessengemeinschaft	Günstiger Wohnraum	Wenn Wohnungen, dann im mittleren Preissegment	x			Das Bauprojekt sieht aufgrund der Mitwirkungsangaben einen Anteil von rund 25% Genossenschaftswohnungen vor.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
9.3	Interessengemeinschaft	Schutz historischer Bauwerke	Ehemaliger Bauernhof, Sutterhaus und Holey-Schlössli müssen erhalten bleiben			x	Der Gemeinderat anerkennt die emotionalen Bindungen an die historische Bausubstanz. Die Scheune auf dem Stammareal ist jedoch nicht Bestandteil des „Bauinventar Kanton Basel-Landschaft“ (BIB), d.h. es wurde von Experten bisher nicht als schützenswert eingestuft. Entsprechend ist die Scheune weder kommunal noch kantonal geschützt. Ein öffentliches Interesse am Erhalt der Scheune besteht somit nicht.
9.4	Interessengemeinschaft	Verkehr	Verkehrskonzept, möglichst autofreie Quartierlösung	x			Für das Projekt ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat beantragen der Mutation mit der Auflage zuzustimmen, dass ein Verkehrskonzept Bestandteil der Baugesuchen für die Überbauung des Areals sein muss.
9.5	Interessengemeinschaft	Entwicklungskonzept	Nachhaltige Entwicklung einer Gesamtplanung mit einer Frist für die Realisierung der Bauprojekte um eine Baubrache zu verhindern		x	x	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Vorgehen (Mutation und privatrechtlicher Vertrag) die öffentlichen Anliegen eingebracht werden können. Er verzichtet daher auf weitere strategische Planungen.
9.6	Interessengemeinschaft	Investor	Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen, finanzstarken Investor			x	Der Gemeinderat nimmt die Idee zur Kenntnis.
10.1	Privatperson	Erhalt der Gewerbezone	Ein grosser Teil des Areals soll als Gewerbezone erhalten bleiben.		x		Der Gemeinderat bleibt bei der Entscheidung, das Stamm Areal in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
10.2	Privatperson	Günstiger Wohnraum	Es soll mehr Miet- als Eigentumswohnungen geben z.B. durch Hochhaus im südlichen Teil des Areals	x			Das Bauprojekt sieht aufgrund der Mitwirkungseingaben einen Anteil von rund 25% Genossenschaftswohnungen vor.
10.3	Privatperson	Quartierplanung	Die Planung des Grundstückes soll als Wettbewerb ausgeschrieben werden. Die Abgrenzung im östlichen Teil des Quartiers soll bestehen bleiben, der Spielplatz soll auf das ganze Quartier ausgerichtet (im östlichen Teil des Areals) sein, und möglicherweise soll es einen Durchgang zwischen Holeerain und dem Inneren des Areals geben.	(x)	x		Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Vorgehen (Mutation und privatrechtlicher Vertrag) die öffentlichen Anliegen eingebracht werden können. Er verzichtet daher auf weitere strategische Planungen. In den Vertragsverhandlungen mit der Grundeigentümerin wird der Gemeinderat der Spielplatz nochmals thematisiert. Ziel ist eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung, welche auf die wechselnden Bedürfnisse des Quartiers angepasst ist.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

5 Liste der Stellungnahmen aus der Mitwirkungsveranstaltung 18. April 2012

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
1	Geschäft	Verdrängung Gewerbe	Das Stammareal ist die letzte Chance für das Gewerbe in Binningen, es soll als Gewerbeareal erhalten bleiben.		x		Wertschöpfungsschwächere Gewerbebetriebe werden aufgrund der Grundstücks- und Mietpreise auch ohne Umzonung aus den zentralen Lagen verdrängt. In einer reinen Gewerbezone etablieren sich an dieser Lage Büro- und Labornutzungen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass diese Nutzung die Qualität des gesamten Quartiers reduziert.
2	Geschäft	Verdrängung Gewerbe / Erwerb durch die Gemeinde	Die Gemeinde soll das Areal kaufen und günstig für die Nutzung durch das einheimische Gewerbe zur Verfügung stellen.		x		Der Gemeinderat erkennt aktuell kein öffentliches Interesse für den Kauf des Grundstückes. Der Kauf des Areals ist aus Sicht des Gemeinderates politisch nicht mehrheitsfähig (Kaufpreis 18 Mio. Fr.).
3	Interessengemeinschaft	Erwerb durch die Gemeinde	Die Gemeinde sollte eine genaue Analyse machen, was der Erwerb des Areals finanziell bedeuten würde.		x		Dies kann bereits jetzt abgeschätzt werden, da die Stamm AG das Land für rund FR. 18 Mio Franken erworben hat. Der Verkaufspreis liegt bei 18 Mio. Franken. Weiter Analysen hält die Gemeinde nicht für notwendig.
4	Interessengemeinschaft	Verdrängung einkommensschwache Einwohner	Durch das Erstellen von Eigentumswohnungen werden einkommensschwächere Einwohner aus Binningen verdrängt.	x			Der Gemeinderat ist sich dieser Entwicklung bewusst. Diese Entwicklung trifft nicht nur Binningen sondern alle Gemeinden und Städte in ähnlicher Lage. Der Gemeinderat kann mit „kleinen“ Massnahmen dem Trend entgegenwirken. Die Grundeigentümerin steht im Kontakt mit einer Baugenossenschaft. Das Bauprojekt sieht neu einen Anteil von rund 25% Genossenschaftswohnungen vor.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
5	Partei	Willkürliche Umzonung des Areals	In der Gesamtrevision der OP wurde von einer Umzonung des Areals abgesehen, wenn dies jetzt doch gemacht wird, ist dies willkürlich.		x		Die Gemeinde hat bereits vor der Ortsplanungsrevision in der Strategie der räumlichen Entwicklung (2006) die planerische Absicht festgelegt, dass auf dem Areal städtisches Wohnen mit einer hohen Baudichte angestrebt wird. Die Umzonung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision aus Rücksicht der aktuellen Nutzung (Baugeschäft) nicht angegangen.
6	Interessengemeinschaft	Mindestanteil Gewerbe	In der Realität ist in Binningen in WG-Zonen nach kurzer Zeit eine reine Wohnnutzung zu finden. Ein Mindestanteil an Gewerbe könnte vorgeschrieben werden.		x		Der Gemeinderat sieht von einer Festsetzung eines Mindestanteiles an Gewerbenutzung ab. Die Erfahrung zeigt, dass für die Flächen in der Realität keine entsprechenden Nutzer (produzierendes Gewerbe) gefunden werden können (Lage, Preis).
7	Firma	Verkehrskonzept	Eine Wohnüberbauung generiert sehr viel mehr Verkehr als ein Gewerbeareal. Dies muss mit eingeplant werden.	x			Gemäss Berechnungen des Investors sind für eine neue gewerbliche Nutzung bis zu 300 Parkplätze nachzuweisen, für die geplante Überbauung rund 100 Parkplätze. Für das Projekt ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat beantragen der Mutation mit der Auflage zuzustimmen, dass ein Verkehrskonzept Bestandteil der Baugesuchen für die Überbauung des Areals sein muss.
8	Interessengemeinschaft	Spielplatz	Ein öffentlicher Spielplatz auf privatem Grund funktioniert meist nicht.	x			Der Gemeinderat legt mit der Grundeigentümerin in einem privatrechtlichen Vertrag die Planung, den Bau und den Betrieb des öffentlichen Spielplatzes fest. Damit sollen möglichen Konflikten vorausschauend entgegengewirkt werden.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

Nr.	Name	Thema	Anliegen	j	n	k	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
9	Interessengemeinschaft	Spielplatz	Der geplante Standort des Spielplatzes auf dem Areal ist nicht ideal, da er zu weit von den Familienwohnungen im angrenzenden Quartier entfernt ist, und die Kinder zum Wasser holen im Bach über die Strasse müssen.	x			In den Vertragsverhandlungen mit der Grundeigentümerin wird der Gemeinderat die Lage und die Art des Spielplatzes nochmals thematisieren. Ziel ist eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung, welche auf die wechselnden Bedürfnisse des Quartiers angepasst ist.
10	Interessengemeinschaft	Bauernhaus	Das Bauernhaus sollte hinsichtlich der Schulraumplanung in die Zone öWA kommen.		x		Die Gemeinde hat bereits eine ausführliche Analyse zur Schulraumplanung gemacht, weitere Reserveflächen sind nicht nötig.
11	Interessengemeinschaft	Bauernhaus	Das Bauernhaus sollte von der Gemeinde gekauft werden und für öffentliche Zwecke (Spielplatz, einkommensschwaches Gewerbe, etc.) genutzt werden.			x	Der Gemeinderat anerkennt die emotionalen Bindungen an die historische Bausubstanz. Die Scheune auf dem Stammareal ist jedoch nicht Bestandteil des „Bauinventar Kanton Basel-Landschaft“ (BIB), d.h. es wurde von Experten bisher nicht als schützenswert eingestuft. Entsprechend ist die Scheune weder kommunal noch kantonal geschützt. Ein öffentliches Interesse am Erhalt der Scheune besteht somit nicht.

Legende: Nr.=fortlaufende Nummerierung der Eingaben Kap.=Kapitel j=ja, Zustimmung n=nein, Ablehnung k=Kenntnisnahme (..)= teilweise Zustimmung/Ablehnung

