



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 20. Januar 2015
Vorstoss	Liegenschaftskonzept: Entwicklungsplanung Dorf
Info	<p>Im Rahmen Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie und der Schulraumplanung hat sich gezeigt, dass bezüglich räumlicher Entwicklung im Dorfzentrum eine Vielzahl von Bedürfnissen und Wünschen bestehen, welche nur in einer Gesamtplanung angegangen werden können:</p> <ul style="list-style-type: none">• Schulhausneubau für zusätzlichen Klassenzug• Realisierung Vierfachkindergarten• Zusammenlegung Bau- und Gemeindeverwaltung• Zukunft Spielfeld mit Kunstrasenteppich Dorf• Schutzwürdigkeit Margarethen- und Pestalozzi-Schulhaus• Gestaltung Dorfplatz und Entwicklung Dorfzentrum• Parkplätze Dorf• Zusammenführung Familienzentrum – Erwachsenenbildung• Entwicklung Parzelle Tagesheim <p>Da die einzelnen Bereiche unterschiedliche Dringlichkeiten aufweisen, ist es notwendig, erste Grundsatzentscheidungen zu fällen. So gilt es möglichst rasch zu entscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Soll die Gemeinde im 2015 den Betrag von CHF 2.2 Mio. zur Erhaltung der Räumlichkeiten der Bauverwaltung an der Hauptstrasse 36 investieren oder diese Liegenschaft zugunsten einer Verwaltungszusammenlegung an einem anderen Ort verkaufen?• Soll der gesamte Raumbedarf der Primarschule am Standort Wassergrabenstrasse (mit Vierfachkindergarten und Ergänzungsräumen im Dorf) oder gesamthaft am Standort Dorf realisiert werden? Der Gemeinderat ist der Überzeugung mit der Wahl des Standortes Wassergraben Mehrkosten für eine zusätzliche Turnhalle und einen Grossteil der sukzessiv zu erstellenden Provisorien einsparen zu können. Eine zeitnahe Realisierung des notwendigen Neubaus ist zudem an der Wassergrabenstrasse möglich. <p>Um diese Fragen zu klären oder vorgeschlagene Lösungen nochmals zu prüfen, sowie Lösungsansätze für all oben erwähnten Bedürfnisse zu erarbeiten, ist eine räumliche Gesamtbetrachtung des Perimeters „Dorf“ unumgänglich. Aufgrund der Diskussionen in der SpeKo erachtet es der Gemeinderat als zielführend, das Projekt Schulraumplanung 2 im Rahmen der Testplanung nochmals zu prüfen. Um möglichst bald zu einer Gesamtsicht und konkreten Vorschlägen zu den einzelnen Themen zu kommen, sowie die Grundlagen für die anstehenden Vorgehensentscheidungen zu erhalten, möchte der Gemeinderat umgehend eine Testplanung durchführen. Daraus abgeleitet sollen dann einzelne Projekte definiert und in einem nächsten Schritt mittels Projekt- oder Totalunternehmer-Wettbewerben zielgerichtet, mit grösstmöglicher Kostensicherheit, realisiert werden.</p>

Antrag	1. Der Einwohnerrat genehmigt einen Planungskredit von CHF 300 000 zur Durchführung einer Testplanung.
--------	--

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Nicolas Hug

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Liegenschaftsstrategie und der Schulraumplanung hat sich gezeigt, dass bezüglich räumlicher Entwicklung im Dorfzentrum eine grosse Menge von Bedürfnissen und Wünschen bestehen:

- Schulhausneubau für zusätzlichen Klassenzug
- Realisierung Vierfachkindergarten
- Zusammenlegung Bau- und Gemeindeverwaltung
- Zukunft Spielfeld mit Kunstrasenteppich Dorf
- Schutzwürdigkeit Margarethen- und Pestalozzi-Schulhaus
- Gestaltung Dorfplatz und Entwicklung Dorfzentrum
- Parkplätze Dorf
- Zusammenführung Familienzentrum – Erwachsenenbildung
- Entwicklung Parzelle Tagesheim

1.1. Sanierung Bauverwaltung

Die Liegenschaft der Bauverwaltung an der Hauptstrasse 36 ist im Miteigentumsbesitz der Gemeinde, wobei der Stockwerkeigentumsanteil 15 % beträgt. Die Liegenschaft muss für 14,7 Millionen Franken total saniert werden: Dächer, Leitungen, Fassaden, Tiefgarage. Der Kostenanteil für die Gemeinde beträgt 2,2 Millionen Franken. Der vertraglich geregelte Verteilschlüssel ist für die Gemeinde ungünstig, da sie sich an der Gebäudehüllensanierung der Gesamtliegenschaft voll beteiligen muss. Der heutige Wert des Miteigentumsanteils beträgt 1,9 Millionen Franken. Es stellt sich die Frage, ob sich die Gemeinde an der Sanierung beteiligen oder ihr Stockwerkeigentum verkaufen soll. Ein diesbezüglicher Entscheid ist dringend, da die anderen Miteigentümer bereits im 2014 die Realisierung beginnen wollten.

1.2. Erweiterung Gemeindeverwaltung

Die Liegenschaft der Gemeindeverwaltung an der Curt Goetz-Strasse weist diverse räumliche und organisatorische Mängel auf. Einerseits fehlen Räumlichkeiten (Sitzungszimmer, etc.) andererseits sind die Platzverhältnisse im Dachgeschoss ungenügend. Ein Ersatz des Dachgeschosses mit einer zusätzlichen Aufstockung drängt sich auf.

Angesichts dieser Situation besteht die Frage, die Bauverwaltung mit der Gemeindeverwaltung zusammenzulegen und einen Erweiterungsbau zu realisieren. Damit könnte auf eine Beteiligung an der Sanierung der Hauptstrasse 34/36 verzichtet und die eingesparten Kosten sowie der Verkaufsgewinn in eine zusammengeführte Verwaltung investiert werden.

1.3. Schulhaus sechster Klassenzug und Kindergärten

Im Rahmen der Schulraumplanung wurden anhand der Schülerprognosen der notwendige Schulraumbedarf ermittelt und in verschiedenen Szenarien Standorte für die zu ergänzenden Schulräume geprüft. Aktuell befindet sich im Perimeter Dorf (Margarethen- und Pestalozzi-Schulhaus) ein Primarschul-Klassenzug. Für die Kindergärten und spezielle Nebenfächer mussten provisorische Schulräume erstellt werden. Um diesen einen Klassenzug zu vervollständigen müssen vier Kindergärten im Perimeter Dorf realisiert werden.

Ein zweiter Klassenzug inklusive eines Doppelkindergartens muss anhand der Schülerprognosen neu realisiert werden. Die für die Schulraumplanung zuständigen Stellen haben dem Einwohnerrat den Antrag gestellt, diesen Klassenzug an der Wassergrabenstrasse zu erstellen. Hauptargument für diese Standortempfehlung ist die Synergie von der Nutzung der bestehenden Dreifachturnhalle im Spiegelfeld. So könnten Mehrkosten von vier Millionen Franken für eine zusätzlich notwendige Turnhalle am Standort Dorf eingespart werden. Im Rahmen der Schulraumplanung 1 und 2 wurden der SpezKo des Einwohnerrates im Detail die Zusammenhänge des zusätzlichen Raumbedarfs, der zeitlichen Priorität, der organisatorischen Bezüge und des besten Kosten-Nutzen Verhältnisses aufgezeigt und auf einen reduzierten Bedarf von Provisorien hingewiesen.

1.4. Familienzentrum, Erwachsenenbildung, Areal Tagesheim

Mit einer Zusammenlegung von Familienzentrum und Erwachsenenbildung kann notwendiger Raum für die Schulraumplanung frei gemacht werden. Die vom Tagesheim belegte Parzelle bietet noch Potential für weitere Nutzungen. Alle diese Elemente bieten Potential für Synergien. Entsprechende räumliche Betrachtungen sind in einem nächsten Schritt anzustellen.

2. Politische Stossrichtung

Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat vor, in Ergänzung zur Liegenschaftsstrategie den Perimeter „Dorf“ einer näheren räumlichen und städtebaulichen Untersuchung zu unterziehen. Unabhängig von der Standortwahl für ein neues Schulhaus ist die städtebauliche Situation im Perimeter „Dorf“ unbefriedigend. Diverse Nutzungsbedürfnisse und -fragen sind in diesem Perimeter anstehend. Im Weiteren kann festgestellt werden, dass Binningen bezüglich räumlicher Struktur über kein eigentliches Zentrum verfügt. Weder die Hauptstrasse noch die Baslerstrasse vermögen eine Identität zu stiften. Das beste Potential, um dem Anliegen eines Dorfzentrums gerecht zu werden, kann im Perimeter zwischen Tagesheim und Weihermattstrasse bis Kronenplatz und Schloss, gefunden werden. Zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen gelegen hat dieses Gebiet die Chance, das Dorfzentrum zu bilden.

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde die Zentrumszone vom Regierungsrat nicht genehmigt. Wir können dies als Chance betrachten und die Gelegenheit nutzen, einerseits für die Entwicklung des Dorfzentrums geeignete Visionen zu entwickeln und gleichzeitig die daraus gewonnenen Erkenntnisse für die Zonenplanung zu nutzen.

Es macht daher Sinn, analog zur Liegenschaftsstrategie, welche die räumlichen Bedürfnisse und die finanzielle Machbarkeit aufzeigt, eine räumliche Strategie für den Perimeter „Dorf“ im engeren und den Perimeter „Zentrumszone“ im weiteren Umfang aufzuzeigen.

2.1. Phase 1: Testplanung

Dazu ist in einem ersten Schritt eine Testplanung angezeigt, welche auf einer höheren Betrachtungsebene die räumlichen und städtebaulichen Möglichkeiten ausloten kann. In einem partizipativen Workshop mit Beteiligung von Exponenten des Einwohnerrates und weiteren Anspruchsgruppen können anschliessend Schwerpunkte herausgearbeitet und für die verschiedenen Bedürfnisse räumlich und funktional geeignete Standorte definiert werden. Im gleichen Verfahren sollen mit einer Gegenüberstellung Vor- und Nachteile eines Schulhausneubaus am Standort Wassergraben versus Neubau und Schulraumergänzung am Standort „Dorf“ aufgezeigt werden.



2.2. Phase 2: Projektwettbewerb

In einem zweiten Schritt könnten in einem oder allenfalls mehreren Architekturwettbewerben einzelne Projekte konkret ausgearbeitet werden. Auf der Basis der Testplanung sind die Standorte für Schulhausbauten, Vierfachkindergarten, Gemeindeverwaltung, usw. definiert. Für die einzelnen Projekte können die detaillierten Nutzungsanforderungen und Rahmenbedingungen festgelegt werden. Damit kann ein Projektwettbewerb zielgerichtet ausgeschrieben werden, allenfalls kombiniert als Architektur- und Totalunternehmerwettbewerb. Diese Wettbewerbsform bietet den Vorteil, dass die Kosten von Anfang an festgelegt sind. Dies bedingt jedoch eine genaue Vorbereitung und lässt keinen Spielraum für Varianten offen.

3. Weiteres Vorgehen

3.1. Bauverwaltung

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass langfristig gesehen eine Zusammenlegung der Bau- und der Gemeindeverwaltung den besten Nutzen und Mehrwert darstellt. Ohne irgendwelchen Studienergebnissen vorgreifen zu wollen, könnte ein möglicher Ergänzungsbau zusammen mit dem notwendigen Vierfachkindergarten östlich der heutigen Verwaltung im Bereich zwischen Tagesheim und Spielfeld realisiert werden. Mit den eingesparten Sanierungskosten und dem Verkaufserlös des Stockwerkeigentums an der Hauptstrasse könnten ein Grossteil der Baukosten abgedeckt werden.

3.2. Testplanung

Der Gemeinderat beantragt beim Einwohnerrat einen Kredit für eine Testplanung Dorf von 300'000 Franken. Für die Umsetzung bis zum Vorliegen von Resultaten muss mit 6-8 Monaten gerechnet werden. Eine ähnliche Zeitspanne wird nötig sein, um anschliessend einzelne Projekte bis zum Vorliegen von differenzierten Kreditanträgen weiter zu entwickeln. Nicht eingerechnet ist die Dauer für die dazwischenliegenden politischen Entscheidungsschritte.

3.3. Konsequenzen

Das vorgeschlagene Vorgehen nimmt zusätzliche Zeit in Anspruch und hat kurzfristig die Konsequenz, dass aufgrund der Dringlichkeit im Bereich Schulraumplanung Provisorien notwendig sind. Die für den Standort „Dorf“ in die Wege geleiteten Provisorien für Kindergarten und Halbklassenzimmer müssen dadurch länger angemietet werden. Gleichzeitig müssen beim Mühlemattschulhaus Provisorien erstellt werden. Mit den zunehmenden Klassenzahlen müssen diese sukzessiv erweitert werden, je länger auf die Realisierung des Schulhaus-neubaus gewartet werden muss.

Wenn durch den Verkauf des Miteigentums an der Hauptstrasse 34/36 die Bauverwaltung nicht bis zu einer künftigen definitiven Unterbringung in den bestehenden Räumlichkeiten bleiben kann, müsste sie vorübergehend andersweitig untergebracht werden.

Zusammenfassend müssen Kosten für Übergangsmassnahmen in Kauf genommen werden, wenn eine gesamtheitliche Lösung aller Belange gemeinsam erfolgen soll. Der Gemeinderat ist aber der Auffassung, dass diese kurzfristigen Mehrkosten sich langfristig zugunsten einer aufeinander abgestimmten und optimierten Gesamtloösung auszahlen werden.