Einwohnergemeinde Binningen

Kopie

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Einladung zur

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Einwohnergemeinde-Versammlung

auf Montag, den 25. März 1963,
20 Uhr,
in den Gemeindesaal des Kronenmattschulhauses

URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Traktanden

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. Februar 1963;
2. Bau eines Progymnasiums im äusseren Spiegelfeld und Bewilligung eines Kredites von Fr. 4 700 000.—;
3. Überbauung Schafmatten und Gorenmatten;
4. Neuanlage der Gorenmattstrasse zwischen der Parkstrasse und der Bottmingerstrasse inklusive Birsigüberbrückung; Bewilligung eines Kredites von Fr. 250 000.—;
5. Ausbau und Modernisierung des gemeindeeigenen Ferienheims «Wisli» ob Wyssachen; Bewilligung eines Kredites von Fr. 45 000.—;
6. Diverses.

Binningen, den 19. Februar 1963
Der Gemeinderat

Die Berichte und Anträge des Gemeinderates zu den Traktanden 3–5 finden Sie auf den folgenden Seiten; Bericht und Antrag zu Traktandum 2 liegt dieser Einladung bei.
Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. Februar 1963 kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Berichte und Anträge des Gemeinderates zu:

Traktandum 3

Überbauung Schafmatten/Gorenmatten

Der Bundesrat schrieb vor ungefähr 2 Jahren in einer Botschaft an die Bundesversammlung: «Mit Recht ist man zur Überzeugung gelangt, dass Nichtplanen unverantwortlich ist, und dass auf die Dauer nichts teurer zu stehen kommt, als an der Planung zu sparen.»

Dies gilt in vermehrtem Masse für eine Vorortsgemeinde. Der Gemeinderat hat daher schon früh die Notwendigkeit einer Planung erkannt. Der Zonenplan und das Zonenreglement, die im Jahre 1951 vom Regierungsrat genehmigt wurden, galten zu jener Zeit als vorbildlich. Um die sehr starke bauliche Entwicklung in unserer Ortschaft in einigermassen geordnete Bahnen lenken zu können, wurden seither weitergehende Planungen ausgearbeitet. Vor allem war es wichtig, sich ein Bild über die Zukunft unseres Ortskerns und die zukünftige Verkehrsregelung zu machen. Auch das Kanalisationswesen und die Wasserversorgung mussten planerisch an diese Entwicklung angepasst werden.

Nebstdem werden für in sich abgeschlossene Gebiete Überbauungspläne aufgestellt, in der Erkenntnis, dass mit den bestehenden Zonenvorschriften schlechte Überbauungen nicht verhindert werden können. Mit den in grösserem Zusammenhang geplanten Überbauungen, die vor allem höhere Bauten vorsehen, werden wesentlich grössere Freiflächen und grössere Gebäudeabstände erreicht, womit die städtebauliche Forderung nach besseren wohnhygienischen und ästhetischen Verhältnissen erfüllt wird. Auch können die notwendigen unterirdischen Autoboxen und oberirdischen Autoabstellplätze auf privatem Areal verlangt werden, was im Zusammenhang mit der Verkehrssanierung unbedingt angestrebt werden muss. Allen diesen Planungen wird die nach dem Zonenreglement zulässige Ausnutzung des Bodens zugrundegelegt.

Die gesetzlichen Grundlagen unseres Kantons genügen noch nicht, um eine geplante Gesamtüberbauung gegen den Willen der Grundeigentümer zu erzwingen. Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Baugesetz vom Jahre 1941 lediglich befugt, Bau- und Strassenlinienpläne sowie Zonenpläne und -reglemente aufzustellen. Eine Gesamtplanung für ein bestimmtes Gebiet kann im heutigen Zeitpunkt nur im Einverständnis der Grundeigentümer verwirklicht werden, das heisst die Behörde muss die Grundeigentümer von der Zweckmässigkeit einer geplanten Überbauung überzeugen. Die Grundeigentümer müssen sich in einem speziellen Vertrag verpflichten, nach einem Richtplan und Richtmodell zu bauen und die speziellen Bedingungen wie Vorschriften über die Fassadengestaltungen, den Bau von unterirdischen Autoeinstellhallen und die Gestaltung der Umgebung überhaupt etc. einzuhalten.

Der Überbauungsplan Schafmatten/Gorenmatten umfasst die Parzellen 1452, 2371, 1453, 1459, 1463, 1465, 1495, 1496, 1497, 2615, 2625, 1418 und 1499, welche beidseits des Birsigs zwischen der Bottmingerstrasse und dem Schafmattweg liegen. Das Gebiet nördlich der Gorenmattstrasse liegt gemäss Zonenplan grösstenteils in der Zone 2 und nur ein kleiner Teil in der Zone 1. Die südlich der Gorenmattstrasse liegenden Parzellen 1452, 1453 und 1459 liegen in Zone 3, sind aber vollständig von der Zone 2 umgeben. Das gesamte in diese Planung einbezogene Areal misst 38085 m². Gestützt auf die bestehenden Zonenvorschriften könnten 10 000 m² dieses Areals überbaut werden, was sicher nicht wünschenswert ist. Die Planung sieht eine überbaute Fläche von nur 4500 m² vor, trotzdem nur auf $^2/_3$ der Gesamtfläche höhere Bauten erstellt werden.

Der vorliegenden Planung wurde ein Nutzungsfaktor von 0.95 zugrundegelegt, das heisst das Total der übereinander geschichteten Nutzflächen beträgt 95% der Parzellenflächen. Werden die abzutretenden Strassenflächen in diese Berechnung einbezogen, beträgt der Nutzungsfaktor 0.85. Die früher beschlossene Überbauung «Neumatten» wurde mit einem Nutzungsfaktor von 1.05 geplant. Jener Gesamtüberbauung wurde ein Mehrnutzen von 10% bewilligt, um die Landeigentümer für eine Gesamtplanung zu gewinnen. In der Erkenntnis, dass ein Nutzungsfaktor von über 1.0 für Wohnbauten nicht überschritten werden soll, wurde der geplanten Überbauung Schafmatten/Gorenmatten ein Nutzungsfaktor von 0.95 für die Nettofläche und ein solcher von 0.85 für die Bruttofläche zugestanden.

Bevor diese vorgesehene Gesamtüberbauung verwirklicht werden kann, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Binningen sind Verträge (öffentliche Urkunden) abzuschliessen, welche dieser Vorlage beiliegen.
   Diese öffentlichen Urkunden sind bereits allseitig unterzeichnet und sollen noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.
2. Der bestehende Zonenplan sowie das gültige Zonenreglement sind für das die Planung umfassende Teilgebiet durch die Gemeindeversammlung ausser Kraft zu setzen.
3. Gleichzeitig ist für dieses Teilgebiet ein Teilzonenplan mit entsprechenden neuen Teilzonenvorschriften von der Gemeindeversammlung zu beschliessen.
4. Diese neuen Zonenvorschriften müssen nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

Öffentliche Urkunden über die Gesamtüberbauung Schafmatten/Gorenmatten

A

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Binningen beurkundet hiermit:

Zwischen der **Firma Aedificura AG, Sternengasse 20, Basel,** Eigentümerin der Parzelle Nr. 1459 des Grundbuches Binningen,

der **Firma Ester AG, Spiegelgasse 2, Basel,** Eigentümerin der Parzelle 1465 des Grundbuches Binningen,

Albert Bühler-Hasler's Erben, Schafmattweg 53, Binningen, Eigentümer der Parzelle Nr. 1453 des Grundbuches Binningen, einerseits

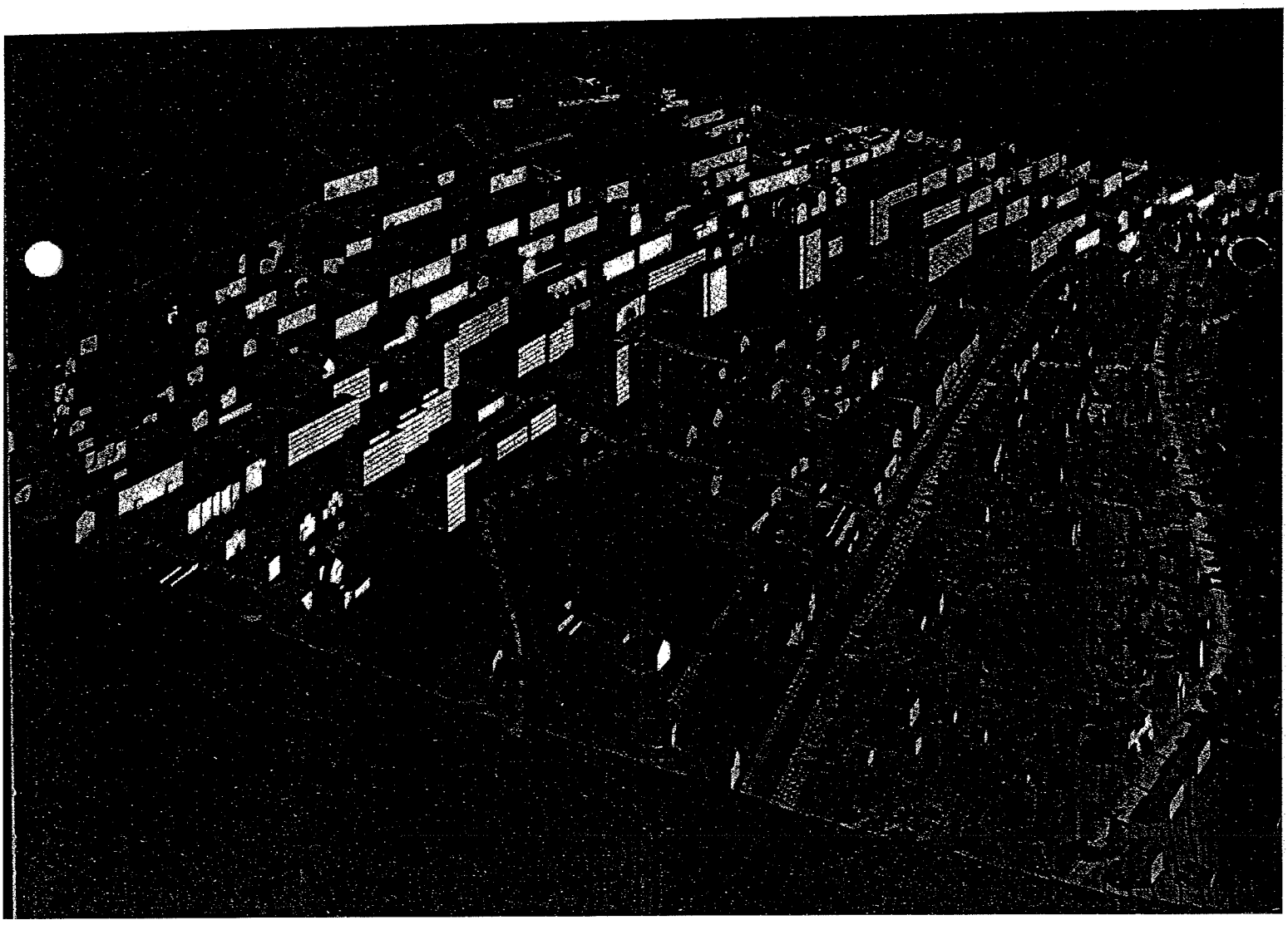
und der **Gemeinde Binningen,** vertreten durch den Gemeinderat anderseits, werden folgende Vereinbarungen getroffen, als Ergänzung des Teilzonenreglementes für dieses Gebiet und in dessen Sinn und Rahmen:

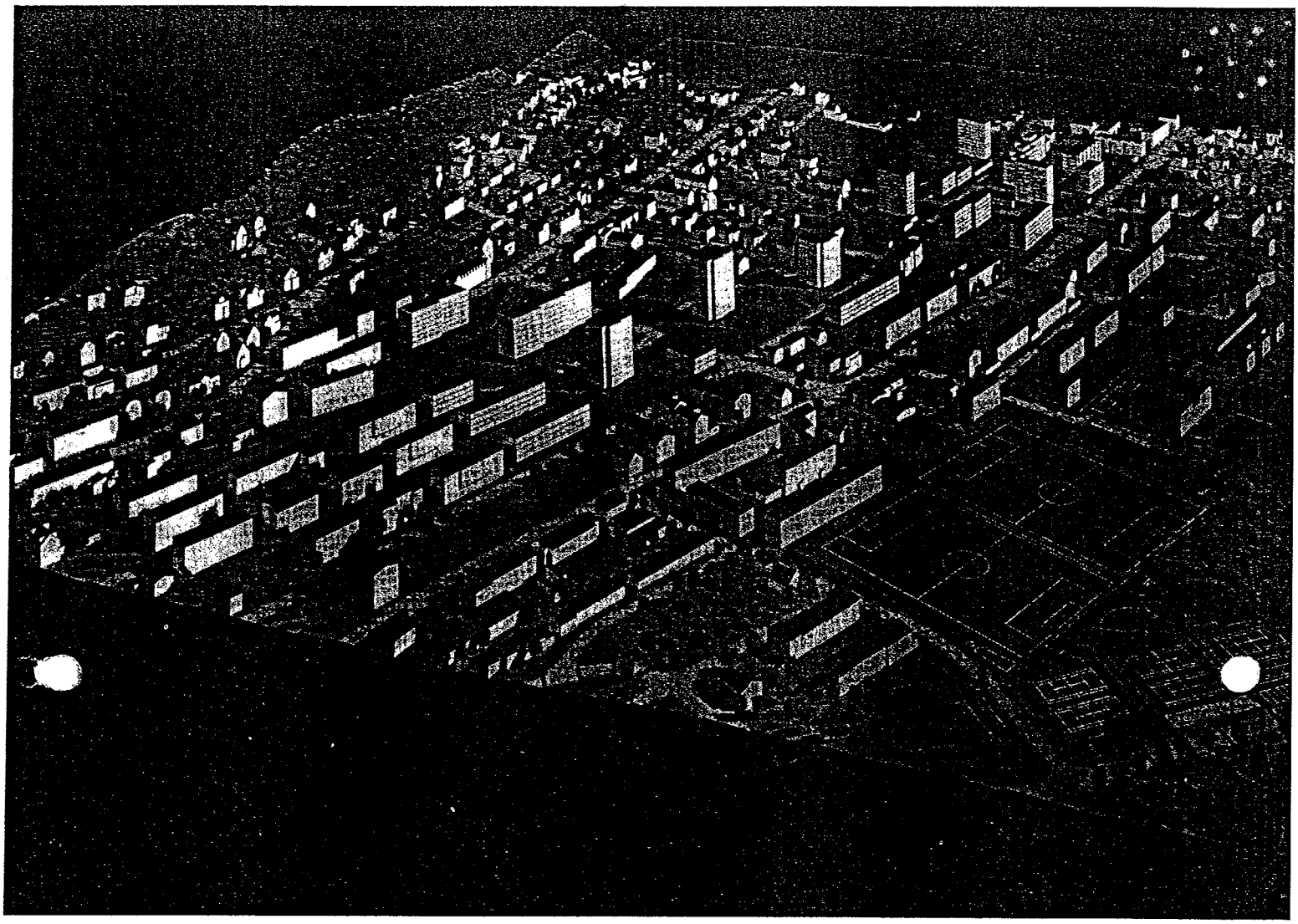
1. Die unterzeichneten Parzelleneigentümer verpflichten sich, die aufgeführten Parzellen nicht anders als gemäss Richtmodell und Richtplan vom 15. März 1963 zu überbauen und die in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen einzuhalten.
2. Der Richtplan, das Richtmodell und die Teilzonenordnung werden als integrierende Bestandteile dieses Vertrages nach regierungsrätlicher Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses im Grundbuch auf jeder Parzelle als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.
3. Ausser den im Richtplan eingezeichneten dürfen auf den genannten Parzellen keine weiteren Bauten erstellt werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind unterirdische Bauten im Rahmen des Baugesetzes.
4. Eine Teilung der Parzellen der obigen drei Eigentümer ist ausgeschlossen.
5. Der Richtplan und das Richtmodell legen verbindlich fest:
   a) die Lage und die Masse der Baukörper,
   b) die Zahl der zulässigen Geschosse,
   c) die Lage und die Anzahl der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze, sowie
   d) die Gestaltung der Freiflächen (Kinderspielplätze, Bepflanzung, Fusswege und Plätze etc.)

   Die im Richtplan und Richtmodell fehlenden Masse sind durch Planabgriff zu bestimmen.
   Im Innern des Areals dieser im Richtplan dargestellten Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedigungen erstellt werden.
   Zur Erreichung eines ansprechenden Gesamtbildes verpflichten sich die Grundeigentümer zu einer einheitlichen Bepflanzung.
6. Die zulässige Nutzung beträgt 95%. Für die Berechnung der Nutzfläche sind die im Grundbuch eingetragenen Parzellenflächen massgebend, abzüglich das für die Parkstrasse abzutretende Areal.
7. Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:
   a) die unterirdischen Bauten,
   b) die Wohnbalkone,
   c) die Räume im Sockelgeschoss, welche allen Hausbewohnern dienen, wie die Eingangshalle, Wasch- und Trockenräume, eigentliche Abstellräume, Mieterkeller und dergleichen.

   Zur Nutzfläche werden aber gezählt: Wohnungen in den Sockelgeschossen und Räume, die als Wohnräume dienen können.
8. Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Durchführung der Bauvorhaben folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
   a) es dürfen nur Bauten mit Flachdächern erstellt werden,
   b) über dem obersten zulässigen Geschoss sind nur Aufbauten für die Liftanlagen zulässig,
   c) in den Sockelgeschossen muss ein Drittel der Gebäudegrundfläche als Eingangshalle ausgebildet werden,

Gesamtansicht von Südosten





Gesamtansicht von Nordwesten

d) die Sockelgeschosse (u. k. Erdgeschoss) dürfen an keiner Stelle mehr als 3 m über das gewachsene Terrain hinausragen,
e) die unterirdischen Bauten sind entweder so mit Humus zu überdecken, dass eine Bepflanzung mit Sträuchern möglich ist, oder an einzelnen geeigneten Orten mit einem Hartbelag zu versehen, (z. B. für Spielplätze),
f) der Gemeinderat kann bezüglich der Fassadengestaltung Änderungen verlangen,
g) die Farbgebung der Fassaden ist vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

9. a) die Eigentümer der Parzelle 1453 verpflichten sich, mit der Ausführung des Bauvorhabens 32 unterirdische und 16 oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen,
b) die Eigentümerin der Parzelle 1459 verpflichtet sich, mit der Ausführung des Bauvorhabens 39 unterirdische und 20 oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen.
c) die Eigentümerin der Parzelle 1465 verpflichtet sich, mit der Ausführung des Bauvorhabens 34 unterirdische und 20 oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen, gemäss Richtplan.

10. Die unterzeichneten Grundeigentümer verpflichten sich vorsorglich, die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Alle Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Bedingungen des Teilzonenreglementes, dieses Vertrages, des Richtplanes und des Richtmodells, kraft der Anmerkung im Grundbuche, unabhängig von einer ausdrücklichen Übertragung, für jeden Rechtsnachfolger Geltung haben.

11. Über Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben (auch unter den verschiedenen Eigentümern) entscheidet nach Anhören der Parteien endgültig der Bezirksgerichtspräsident zu Arlesheim, wobei in wichtigeren Fällen das schriftliche Verfahren anzuordnen ist.

12. Durch diesen Vertrag wird die Erteilung einer Baubewilligung durch die kantonale Baudirektion nicht präjudiziert.

13. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt:
a) der Genehmigung dieses Vertrages und des dazugehörenden Richtplanes durch die Gemeindeversammlung,
b) der Aufhebung des am 10. Juli 1950 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Zonenplanes und der im Zonenreglement enthaltenen Zonenvorschriften für das Teilgebiet Schafmatten und Gorenmatten, nämlich für die Parzellen 1452, 2371, 1453, 1459, 1461, 1463, 1465, 1497, 1496, 2615, 1495, 2625, 2099, 2102, 1419, 1418, 1499, 1500,
c) der Genehmigung des neuen, die unter b aufgeführten Parzellen umfassenden Teilzonenplanes samt den für dieses Teilgebiet aufgestellten neuen Zonenvorschriften durch die Gemeindeversammlung,
d) der Genehmigung der von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse durch den Regierungsrat.

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Binningen beurkundet hiermit:

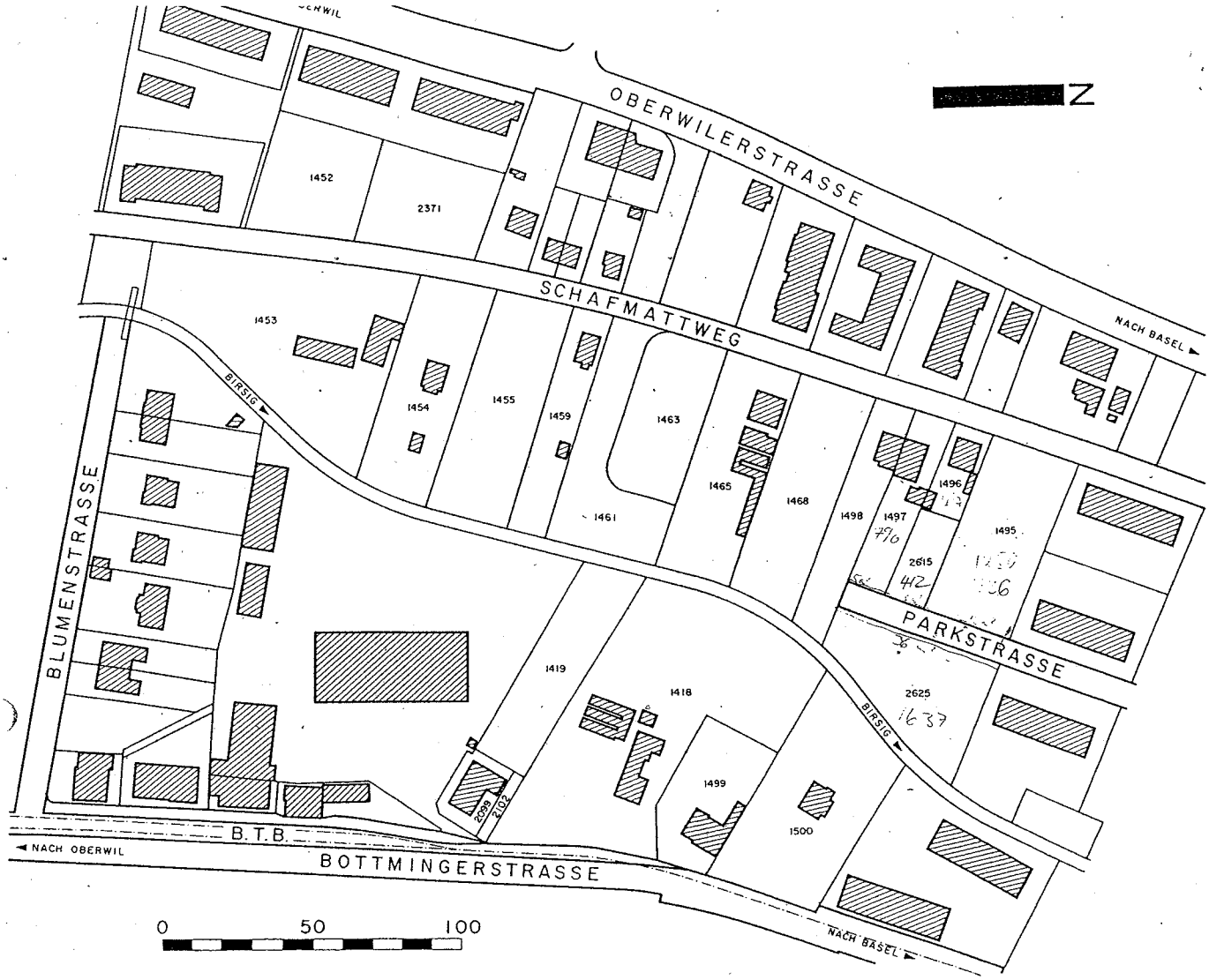
Zwischen **Emil Kinzel-Spiegelberg, Waldeckweg 7, Binningen,** Eigentümer der Parzellen Nr. 1495, 1497 und 2625 des Grundbuches Binningen,

Arthur Kinzel-Leuenberg, Schafmattweg 37, Binningen, Eigentümer der Parzelle 2615 des Grundbuches Binningen,

Paul Hurter-Hage, Schafmattweg 35, Binningen, Eigentümer der Parzelle Nr. 1496 des Grundbuches Binningen, einerseits

und der **Gemeinde Binningen,** vertreten durch den Gemeinderat anderseits, werden folgende Vereinbarungen getroffen, als Ergänzung des Teilzonenreglementes für dieses Gebiet und in dessen Sinn und Rahmen:

1. Die unterzeichneten Parzelleneigentümer verpflichten sich, die aufgeführten Parzellen nicht anders als gemäss Richtplan und Richtmodell vom 15. März 1963 zu überbauen und die in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen einzuhalten.
2. Der Richtplan, das Richtmodell und die Teilzonenordnung werden als integrierende Bestandteile dieses Vertrages nach regierungsrätlicher Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses im Grundbuch auf jeder Parzelle als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.
3. Ausser den im Richtplan eingezeichneten, dürfen auf den genannten Parzellen keine weiteren Bauten erstellt werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind unterirdische Bauten im Rahmen des Baugesetzes. Bei einer Parzellierung, die unternutzte Parzellen ergäbe, wäre der Gemeinderat für einen Grundbucheintrag des Inhalts besorgt, dass keine weiteren Bauten als gemäss Richtplan erstellt werden dürfen.
4. Der Richtplan und das Richtmodell legen verbindlich fest:
   a) die Lage und die Masse der Baukörper,
   b) die Zahl der zulässigen Geschosse,
   c) die Lage und die Anzahl der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze,
   d) die Gestaltung der Freiflächen (Kinderspielplätze, Bepflanzung, Fusswege und Plätze etc.)
   Die im Richtplan fehlenden Masse sind durch Planabgriffe zu bestimmen.
5. Im Innern des Areals dieser im Richtplan dargestellten Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedigungen erstellt werden. Zur Erreichung eines ansprechenden Gesamtbildes verpflichten sich die Grundeigentümer zu einer einheitlichen Bepflanzung.
6. Die zulässige Nutzung beträgt:
   für die Parzelle Nr. 1495, für eine Fläche von 1260 m², 105 %,
   für die Restfläche von 690 m², 95%,
   für die Parzelle Nr. 2625, für eine Fläche von 800 m², 105%,
   für die Restfläche von 873 m², 95%,
   für die Parzellen Nr. 1497, 1496 und 2615, 95%.
   Für die Berechnung der Nutzungsfläche sind die im Grundbuch eingetragenen Parzellenflächen, abzüglich das für die Parkstrasse abzutretende Areal, massgebend.
7. Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:
   a) die unterirdischen Bauteile,
   b) die Wohnbalkone,
   c) die Räume im Sockelgeschoss, welche allen Hausbewohnern dienen, wie die Eingangshalle, Wasch- und Trockenräume, eigentliche Abstellräume, Mieterkeller und dergleichen.
   Zur Nutzfläche werden aber gezählt: Wohnungen in den Sockelgeschossen und Räume, die als Wohnräume dienen können.
8. Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Durchführung der Bauvorhaben folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
   a) es dürfen nur Bauten mit Flachdächern erstellt werden,
   b) über dem obersten zulässigen Geschoss sind nur Aufbauten für die Liftanlagen zulässig,
   c) in den Sockelgeschossen muss ein Drittel der Gebäudegrundfläche als Eingangshalle ausgebildet werden,
   d) die Sockelgeschosse (u. k. Erdgeschoss) dürfen an keiner Stelle mehr als 3 m über das gewachsene Terrain hinausragen,
   e) die unterirdischen Bauten sind entweder so mit Humus zu überdecken, dass eine Bepflanzung mit Sträuchern möglich ist, oder an einzelnen geeigneten Orten mit einem Hartbelag zu versehen (zum Beispiel für Spielplätze),
   f) der Gemeinderat kann bezüglich der Fassadengestaltung Änderungen verlangen,
   g) die Farbgebung der Fassaden ist vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
9. Die Grundeigentümer verpflichten sich, mit der Ausführung des Bauvorhabens gemeinsam 32 unterirdische und 19 oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen, gemäss Richtplan auf die verschiedenen Bauten zu verteilen.
   Bei einer etappenweisen Überbauung sind die prozentual dem Baukörper zugehörigen Autoabstellplätze zu errichten.
10. Damit der den Parzellen Nr. 1496 und 2615 anfallende Nutzen zugeteilt werden kann, müssen diese beiden Parzellen gemäss Richtplan an das südliche Ende der vorgeschriebenen 4geschossigen Wohnblöcke verlegt werden. Die Grundeigentümer verpflichten sich, diese Neuparzellierung nach erfolgtem Abbruch der heute bestehenden Bauten und vor Ausführung der neuen Bauten vorzunehmen.
    Eine spätere weitergehende Parzellierung unterläge der Bewilligung des Gemeinderates. Sie könnte nur erteilt werden, wenn dadurch der Zweck des Teilzonenplanes nicht vereitelt würde und auch den Unterparzellen ein angemessener Anteil an den allgemeinen Einrichtungen auf dem Terrain und an den Autoeinstellplätzen zustände, resp. eine entsprechende Mitbenützungsmöglichkeit im Grundbuch gesichert wird.
11. Die unterzeichneten Grundeigentümer verpflichten sich vorsorglich, die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Alle Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Bedingungen des Teilzonenreglementes, dieses Vertrages, des Richtplanes und des Richtmodells, kraft der Anmerkung im Grundbuche, auch unabhängig von einer ausdrücklichen Übertragung, für jeden Rechtsnachfolger Geltung haben.
12. Über Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet nach Anhören der Parteien endgültig der Bezirksgerichtspräsident zu Arlesheim, wobei in wichtigeren Fällen das schriftliche Verfahren anzuordnen ist.



Ausgangssituation, bestehende Parzellierung und Überbauung

13. Durch diesen Vertrag wird die Erteilung einer Baubewilligung durch die kantonale Baudirektion nicht präjudiziert.
14. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt:
    a) der Genehmigung dieses Vertrages und des dazugehörenden Richtplanes durch die Gemeindeversammlung,
    b) der Aufhebung des am 10. Juli 1950 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Zonenplanes und der im Zonenreglement enthaltenen Zonenvorschriften für das Teilgebiet Schafmatten und Gorenmatten, nämlich für die Parzellen 1452, 2371, 1453, 1459, 1461, 1463, 1465, 1497, 1496, 2615, 1495, 2625, 2099, 2102, 1419, 1418, 1499, 1500,
    c) der Genehmigung des neuen, die unter b aufgeführten Parzellen umfassenden Teilzonenplanes samt den für dieses Teilgebiet aufgestellten neuen Zonenvorschriften durch die Gemeindeversammlung,
    d) der Genehmigung der von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse durch den Regierungsrat.

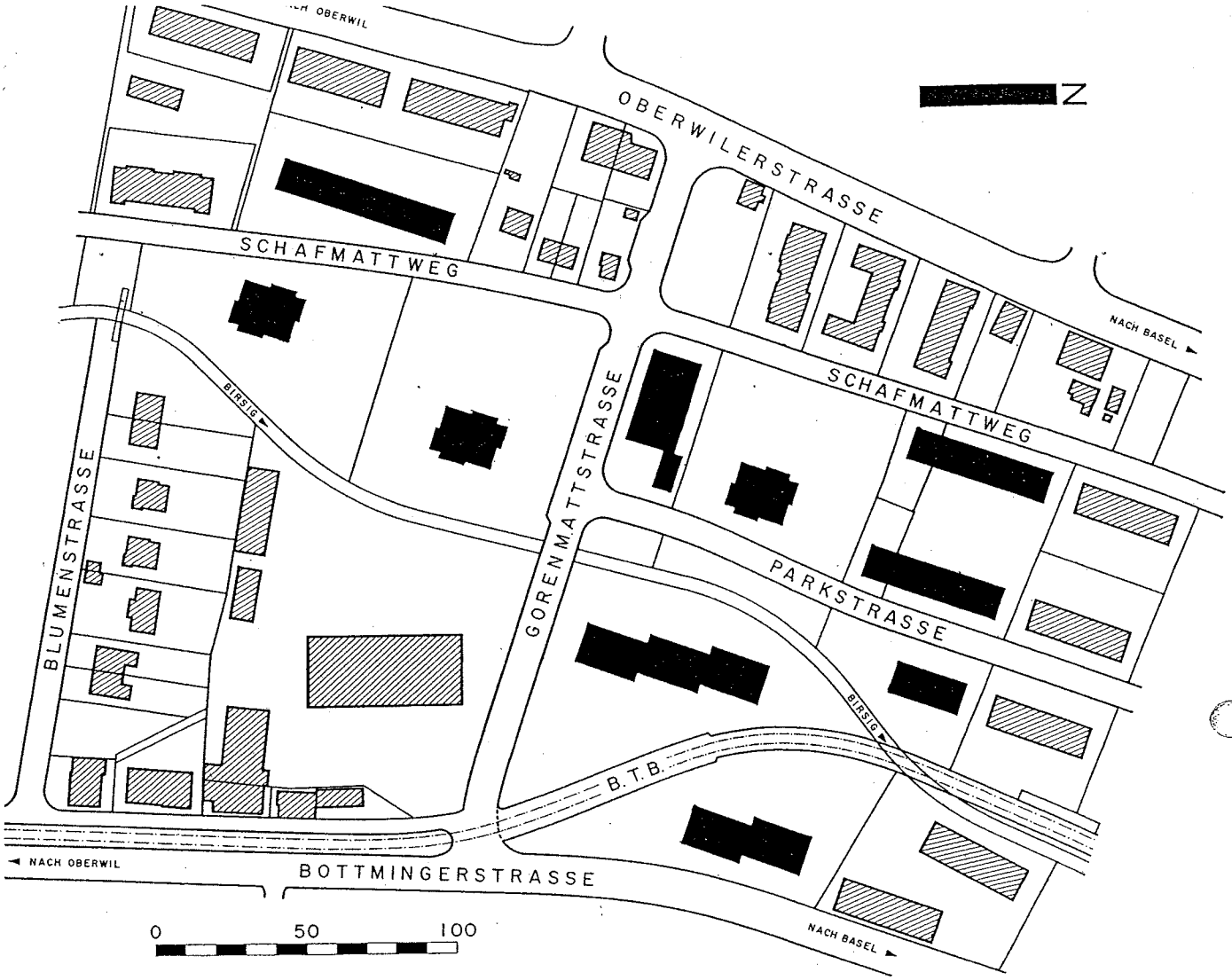
C

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Binningen beurkundet hiermit:

Zwischen **Karl Steiner, Fabrikant, Hagenholzstrasse 60, Zürich,** Eigentümer der Parzellen Nr. 1418, 1419, 1499, 1500, 2099 sowie Miteigentümer zu unausgeschiedener Hälfte von Parzelle Nr. 2102 des Grundbuches Binningen einerseits

und der **Gemeinde Binningen,** vertreten durch den Gemeinderat anderseits, werden folgende Vereinbarungen getroffen, als Ergänzung des Teilzonenreglementes für dieses Gebiet und in dessen Sinn und Rahmen:

1. Der unterzeichnete Parzelleneigentümer verpflichtet sich, die aufgeführten Parzellen nicht anders als gemäss Richtplan und Richtmodell vom 15. März 1963 zu überbauen und die in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen einzuhalten.
2. Der Richtplan, das Richtmodell und die Teilzonenordnung werden als integrierende Bestandteile dieses Vertrages nach regierungsrätlicher Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses im Grundbuch auf jeder Parzelle als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.
3. Ausser den im Richtplan eingezeichneten Bauten dürfen auf den genannten Parzellen keine weiteren erstellt werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind unterirdische Bauten im Rahmen des Baugesetzes.
4. Der Richtplan und das Richtmodell legen verbindlich fest:
    a) die Lage und die Masse der Baukörper,



Geplante Überbauung

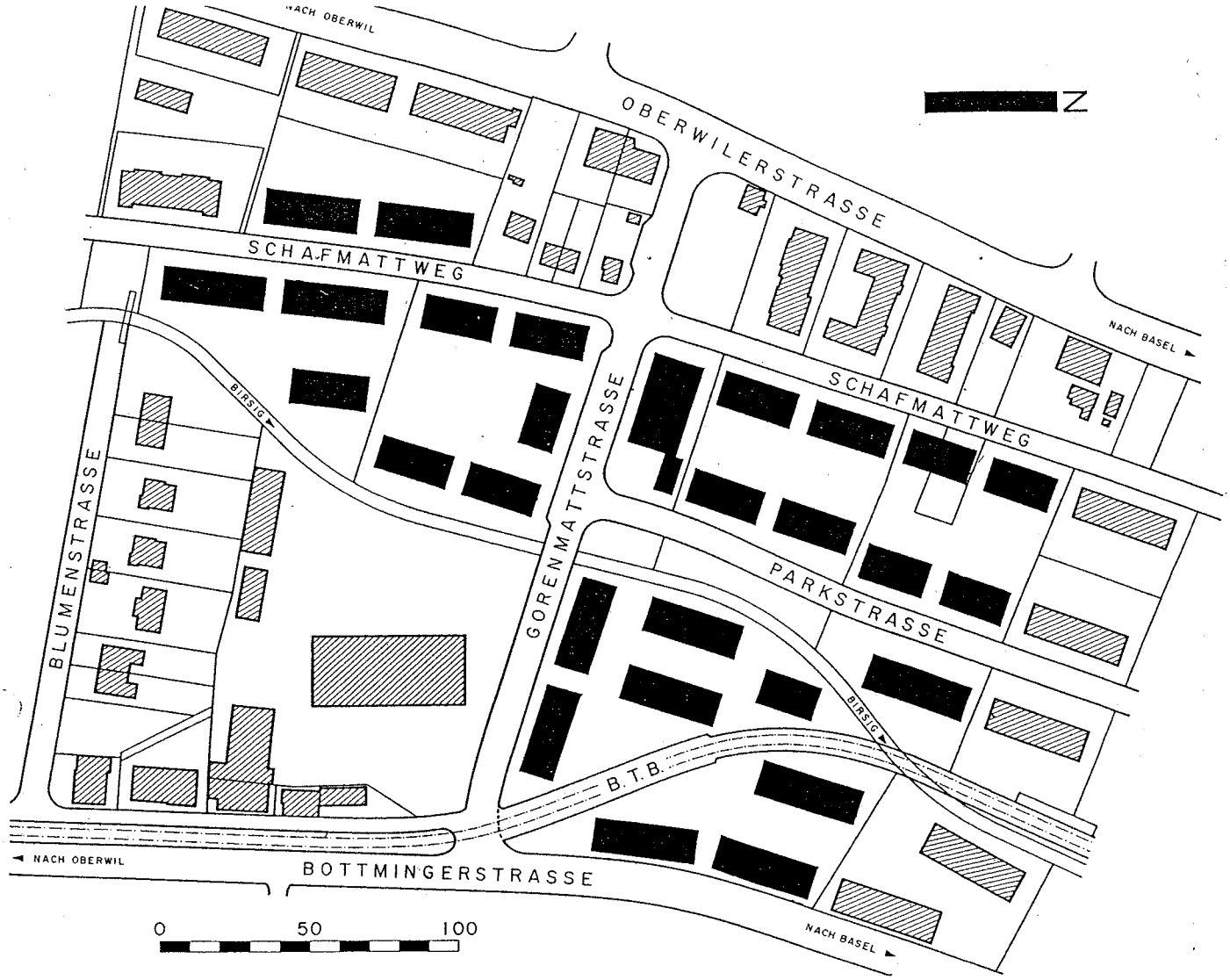
b) die Zahl der zulässigen Geschosse,
c) die Lage und die Anzahl der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze, sowie
d) die Gestaltung der Freiflächen (Kinderspielplätze, Fusswege etc.)

Die im Richtplan und Richtmodell fehlenden Masse sind durch Planabgriff zu bestimmen.

5. Im Innern des Areals dieser im Richtplan dargestellten Gesamtüberbauung dürfen nur entlang des Bahntrasses Einfriedigungen erstellt werden. Zur Erreichung eines ansprechenden Gesamtbildes verpflichtet sich der Grundeigentümer zu einer einheitlichen Bepflanzung.
6. Die zulässige Nutzung beträgt 95%. Für die Berechnung der Nutzfläche ist die totale Fläche der Parzellen von 10 855 m massgebend.
7. Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:
   a) die unterirdischen Bauteile,
   b) die Wohnbalkone,
   c) die Räume im Sockelgeschoss, welche allen Hausbewohnern dienen, wie die Eingangshalle, Wasch- und Trockenräume, eigentliche Abstellräume, Mieterkeller und dergleichen.

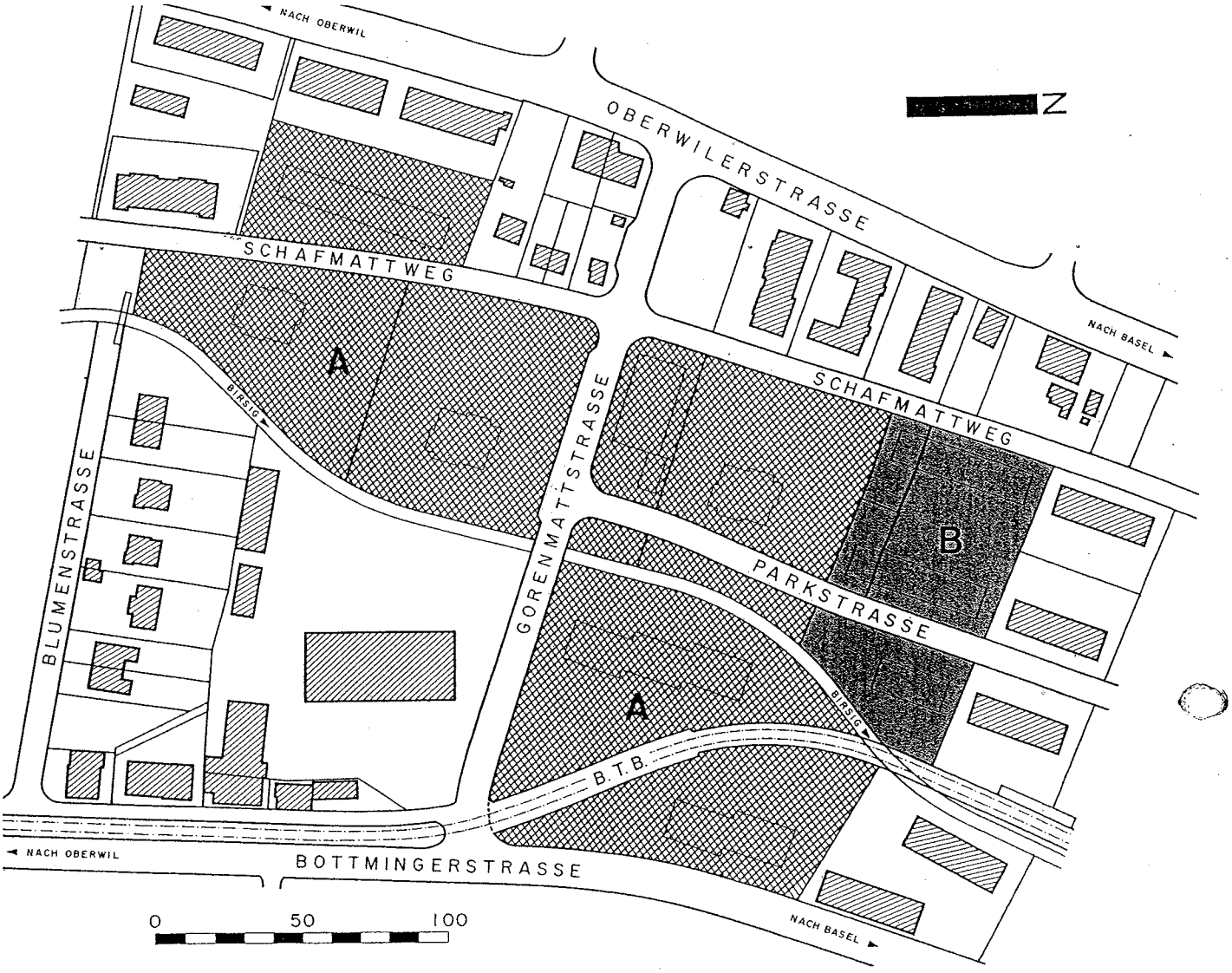
   Zur Nutzfläche werden aber gezählt: Wohnungen in den Sockelgeschossen und Räume, die als Wohnräume dienen können.
8. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, bei der Durchführung der Bauvorhaben folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
   a) es dürfen nur Bauten mit Flachdächern erstellt werden,
   b) über dem obersten zulässigen Geschoss sind nur Aufbauten für die Liftanlagen zulässig,
   c) in den Sockelgeschossen muss ein Drittel der Gebäudegrundfläche als Eingangshalle ausgebildet werden,
   d) Die Sockelgeschosse (u. k. Erdgeschoss) dürfen an keiner Stelle mehr als 3 m über das gewachsene Terrain hinausragen,
   e) die unterirdischen Bauten sind entweder so mit Humus zu überdecken, dass eine Bepflanzung mit Sträuchern möglich ist, oder an einzelnen geeigneten Orten mit einem Hartbelag zu versehen (zum Beispiel für Spielplätze),
   f) der Gemeinderat kann bezüglich der Fassadengestaltung Änderungen verlangen,
   g) die Farbgebung der Fassaden ist vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
9. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, bei der Durchführung des Bauvorhabens 64 unterirdische und 27 oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen, gemäss Richtplan beidseitig des Bahntrasses verteilt.

   Bei einer etappenweisen Überbauung sind mit jeder Etappe die im Richtplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Autoabstellplätze zu erstellen.



Mögliche Überbauung nach den bestehenden Zonenvorschriften

10. Karl Steiner erklärt sich mit der Erstellung einer Wartehalle und einer Trafostation gemäss Richtplan auf dem durch den Kanton Baselland erworbenen Grundstück einverstanden.
11. Die Einwohnergemeinde Binningen verpflichtet sich, das Teilstück der Gorenmattstrasse zwischen Bottmingerstrasse und Birsig sobald als möglich zu erstellen.
12. Die jetzigen, gemäss Richtplan zusammengelegten Bauparzellen, dürfen später nur unterteilt werden in einer Weise, welche das mit dem Teilzonenplan und diesem Vertrag erstrebte Zusammenspiel der Bauten nicht stört. Beispielsweise muss jeder Teilparzelle die angemessene Anzahl Autoabstellplätze und ein angemessener Anteil an der Umgebung und deren allgemeinen Einrichtungen wie Kinderspielplätze, Putzplätze, Garten etc. zugeteilt werden. Zumindest muss die angemessene Mitbenützung seitens jeder Teilparzelle durch Grundbucheintrag gesichert sein. Auf jeder Teilparzelle muss im Grundbuche die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen werden, dass weitere Bauten nicht errichtet werden dürfen (siehe Ziffer 3 oben).
13. Karl Steiner verpflichtet sich vorsorglich, die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass die Bedingungen des Teilzonenreglementes, dieses Vertrages, des Richtplanes und des Richtmodells, kraft der Anmerkung im Grundbuche, unabhängig von einer ausdrücklichen Übertragung, für jeden Rechtsnachfolger Geltung haben.
14. Über Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet nach Anhören der Parteien endgültig der Bezirksgerichtspräsident zu Arlesheim, wobei in wichtigeren Fällen das schriftliche Verfahren anzuordnen ist.
15. Durch diesen Vertrag wird die Erteilung einer Baubewilligung durch die kantonale Baudirektion nicht präjudiziert.
16. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt:
    a) der Genehmigung dieses Vertrages und des dazugehörenden Richtplanes durch die Gemeindeversammlung,
    b) der Genehmigung der öffentlichen Urkunde über einen Kaufvertrag zwischen Herrn Karl Steiner und dem Kanton Basel-Landschaft und der Gemeinde Binningen vom 15. März 1963 durch die kantonalen Instanzen und die Gemeindeversammlung Binningen sowie der Krediterteilung durch den Landrat und die Gemeindeversammlung,
    c) der Aufhebung des am 10. Juli 1950 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Zonenplanes und der im Zonenreglement enthaltenen Zonenvorschriften für das Teilgebiet Gorenmatten/Schafmatten, nämlich für die Parzellen 1452, 2371, 1453, 1459, 1461, 1463, 1465, 1497, 1496, 2615, 1495, 2625, 2099, 2102, 1419, 1418, 1499, 1500,
    d) der Genehmigung des neuen, die unter c aufgeführten Parzellen umfassenden Teilzonenplanes samt den für dieses Teilgebiet aufgestellten neuen Zonenvorschriften durch die Gemeindeversammlung,
    e) der Genehmigung der von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse durch den Regierungsrat,
    f) der Rechtskraft der noch zu erteilenden Baubewilligung für die im Richtplan vorgesehene Überbauung.



Teilzonenplan

Teilzonenreglement Schafmatten/Gorenmatten

1. Inhalt und Verfahrenvorschriften

§ 1 Die Gemeinde Binningen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen der Artikel 21, 58 und 59 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 15. Mai 1941, für das Gebiet Schafmatten/Gorenmatten einen Teilzonenplan samt Reglement. Der Teilzonenplan und das Reglement bilden eine sinngemässe Einheit mit dem für dieses Gebiet geschaffenen Richtplan und Modell sowie den zwischen der Gemeinde und den Landeigentümern abgeschlossenen Verträgen über die Bauvorschriften im Detail und erlangen nur mit diesen zusammen Rechtskraft.

§ 2 Die Teilzonenvorschriften ergänzen das Baugesetz. Sie gelten nur für das im Teilzonenplan Schafmatten/Gorenmatten ausgeschiedene Baugebiet.

§ 3 Die dem Teilzonenplan unterworfenen Parzellen sollen höchstens ausnahmsweise unterparzelliert oder mit Dienstbarkeiten belastet werden. Die Bewilligung des Gemeinderates ist für eine solche Unterparzellierung erforderlich. Diese Bewilligung wird nur erteilt, wenn die Teilung der Parzellen die Verwirklichung der Überbauung und das Zusammenspiel der Bauten, wie im Richtplan und Modell festgelegt, nicht erschwert oder gar unmöglich macht. Beispielsweise muss auch bei einer Parzellierung jeder Teilparzelle die angemessene Zahl von Autoein- und -abstellplätzen zustehen und ein genügender freier Raum um die Bauten und die Benützungsmöglichkeit an den allgemeinen Einrichtungen (Spielplätze, Garten etc.) mit Grundbucheintrag gesichert sein.

2. Zonen- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Im Gebiet des Teilzonenplanes ist bezüglich der Stockwerkzahl eine gemischte Bauweise zugelassen. Die maximale Nutzung beträgt in Zone A 95%, in Zone B 100%, das heisst alle Nutzflächen der Baukörper dürfen zusammen nicht mehr als 95% resp. 100% der gesamten Grundfläche ausmachen. Das abzutretende Strassenareal ist dabei nicht zur Grundfläche gerechnet. Entstehen durch eine spätere Parzellierung unternutzte Parzellen, haben die Eigentümer derselben keinen Anspruch auf eine weitere, im Richtplan nicht vorgesehene Nutzung. Der Gemeinderat hat dafür besorgt zu sein, dass bei jeder Parzellierung im Grundbuch ein entsprechender Eintrag vorgenommen wird.
Störende Gewerbe sind auf dem Gebiete dieses Teilzonenplanes nicht zugelassen.
Zur Nutzung werden gezählt:
Alle Vollgeschosse inkl. Umfassungsmauern und Treppenwände.

Zur Nutzung werden nicht gezählt:
die unterirdischen Bauten, die Wohnbalkone,
die Räume im Sockelgeschoss, welche allen Hausbewohnern dienen, wie Eingangshallen, Waschküchen, eigentliche Abstellräume, während Wohnungen und Räume, die als Wohnräume dienen können, mitzuzählen sind.

§ 5 Für die Stockwerkzahlen, die Masse und die Höhe der Bauten sowie die Stellung und die kubische Form der Baukörper, ferner für die Anlage der Autoab- und -einstellplätze, die Freiflächen etc. sind der Richtplan Nr. 1 und das dazugehörende Modell massgebend.

§ 6 Der Gemeinderat kann in einem Vertrage mit den Eigentümern (der dieses Zonenreglement im Detail ergänzt) weitere Punkte ordnen, wie die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden, die Bepflanzung, die Kinderspielplätze und dergleichen.

§ 7 Geringfügige Abweichungen vom Richtplan kann der Gemeinderat zulassen, resp. der Baudirektion bzw. dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragen.

3. Schluss- und Strafbestimmungen

§ 8 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes und sorgt für die Einhaltung der zugehörigen Vertragsbestimmungen.

§ 9 Zuwiderhandlungen gegen dieses Teilzonenreglement werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz behandelt (§§ 119, 120 und 122 des kantonalen Baugesetzes).

§10 Alle im Widerspruch zu diesem Reglement stehenden Vorschriften und Erlasse der Gemeinde sind aufgehoben, namentlich das Zonenreglement. An dessen Stelle gilt einzig dieses Teilzonenreglement mit den zudienlichen Verträgen und technischen Unterlagen für die diesem Teilzonenreglement unterstellten Parzellen.

§11 Dieses Reglement samt dem dazugehörenden Teilzonenplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anträge des Gemeinderates:

a) Der am 10. Juli 1950 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossene Zonenplan und die im Zonenreglement enthaltenen Zonenvorschriften werden für das Teilgebiet, die Parzellen 1452, 2371, 1453, 1459, 1463, 1465, 1496, 1495, 1497, 2615, 1418 und 1499 umfassend, aufgehoben.
b) Der neue, die oben erwähnten Parzellen umfassende Teilzonenplan wird genehmigt und die für das genannte Teilgebiet neu aufgestellten Zonenvorschriften werden beschlossen.
c) Die mit den Grundeigentümern aufgestellten öffentlichen Urkunden werden genehmigt.

Traktandum 4

Neuanlage der Gorenmattstrasse zwischen der Parkstrasse und der Bottmingerstrasse

Im Strassennetzplan der Gemeinde Binningen ist die Gorenmattstrasse als Hauptverbindung zwischen der Oberwilerstrasse und der Bottmingerstrasse projektiert. Sie ist die wichtigste Verbindungsstrasse dieser beiden Kantonsstrassen zwischen dem Dorfkern und der Gemeindegrenze Bottmingen. Das Normalprofil sieht eine Fahrbahnbreite von 7 m mit beidseitigen Trottoirs von je 2 m vor. Das Teilstück zwischen der Oberwilerstrasse und der Parkstrasse wurde bereits ausgeführt. Um die wichtige Verbindung zwischen der Oberwilerstrasse und der Bottmingerstrasse herzustellen, muss noch das Teilstück zwischen der Parkstrasse und der Bottmingerstrasse mit einer Brücke über den Birsig gebaut werden. Der Ausbau dieses Teilstückes konnte erst, nachdem die Bau- und Strassenlinien der Bottmingerstrasse vom Kanton festgelegt und vom Landrat beschlossen waren, definitiv projektiert werden.
Die Gesamtplanung «Gorenmatten» hat sich der Strassenführung der Gorenmattstrasse angepasst. Die Liegenschaft Bottmingerstrasse 58 auf Parzelle 2099, die mitten auf dem projektierten Trasse der Gorenmattstrasse steht, wird mit der Verwirklichung der Gesamtplanung Gorenmatten abgebrochen. Mit der Fertigstellung dieser wichtigen Verbindungsstrasse kann daher nach der Genehmigung der Gesamtplanung Gorenmatten begonnen werden.
Die Kosten für die Neuanlage dieses Teilstückes der Gorenmattstrasse wurden wie folgt veranschlagt:

a) Landerwerbskosten	Fr. 22 100.—
b) Anteil der Gemeinde Binningen an der Kaufsumme der Liegenschaft Foster, Parzelle 2099, von Fr. 280 000.—	Fr. 70 000.—
c) Strassenerstellungskosten inkl. Brücke über den Birsig	Fr. 180 000.—
	Fr. 272 100.—

An diese Kosten können nach Fertigstellung der Strasse gemäss dem Baureglement der Gemeinde Binningen folgende Anwänderbeiträge erhoben werden:

a) an die Landerwerbskosten	Fr. 21 400.—
b) an die Strassenerstellungskosten	Fr. 16 000.—
	Fr. 37 400.—

Antrag des Gemeinderates:

a) Die Neuanlage der Gorenmattstrasse zwischen der Parkstrasse und der Bottmingerstrasse inkl. der Erstellung einer Brücke über den Birsig wird gemäss § 12 ,lit. a des Baureglementes nach den vorliegenden Plänen beschlossen und gleichzeitig ein Kredit von **Fr. 250 000.—** bewilligt.
b) Dem Gemeinderat wird die Bewilligung zur Geltendmachung des Enteignungsrechtes für das notwendige Strassenareal erteilt.

Traktandum 5

Ausbau und Modernisierung des gemeindeeigenen Ferienheims «Wisli» ob Wyssachen; Bewilligung eines Kredites von Fr. 45 000.—

In den Voranschlag für das Jahr 1962 wurde ein Betrag von Fr. 20 000.— für die Ausführung der allerdringlichsten Reparatur- und Erneuerungsarbeiten im Ferienheim «Wisli» aufgenommen und im Jahre 1962 auch ausgegeben.
Da in diesem auf 830 m ü.M. inmitten prächtiger Wiesen und Wälder des Emmentals gelegenen Heim vermehrt Schul- und Ferienkolonien untergebracht werden sollen, drängt sich seine gründliche Modernisierung auf, die nach den eingeholten Unternehmer- und Handwerker-Offerten einen Betrag von Fr. 45 000.— erfordern wird.

Antrag des Gemeinderates:

Wir empfehlen Ihnen, der Modernisierung unseres Ferienheims «Wisli» zuzustimmen und den dazu notwendigen Kredit von Fr. 45 000.— zu bewilligen.

GV-BESCHLUSS: 25. März 1963
PLANAUFLAGE: 27.4. – 27.5.1963
INVENTAR NR.: 11/TZR/2/0
RR-BESCHLUSS: 2334/23.7.1963
AMTSBLATT: Nr. 5/1.8.1963
GRUNDBUCH:

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt
Der Präsident: Der Landschreiber:
Liestal, den 23. Juli 1963

Eingetragen im Grundbuch
Binningen der 26. Aug. 1963
Grundbuchamt

Buchdruckerei B.Wirz Erben Binningen