

## Bericht der Bau- und Planungskommission

### Aufhebung Quartierplanpflicht QP 7 / Schmidlihof Zoneneinteilung neu WG 4

Der Einwohnerrat hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2006 beschlossen, dass das oben erwähnte Geschäft an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen wird. Die BPK hat dieses an einer Sitzung beraten. Gemeinderätin Agathe Schuler und verschiedene Damen und Herren von der Verwaltung haben an der Sitzung teilgenommen. Die BPK dankt diesen Damen und Herren für ihre informativen Ausführungen.

Die nachstehenden Informationen sind einerseits Ergänzungen und Präzisierungen zur Vorlage Geschäft Nr. 137, die dem Einwohnerratsentscheid vom 18.12. 2006 zu Grunde lag, und andererseits Antworten auf Fragen von Mitgliedern der BPK.

Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Gebiet seit 1974 als Quartierplan-Pflichtgebiet deklariert. Die Grundbauzone ist die Zone WG 4. Die Pflicht, im Zusammenhang mit konkreten Bauabsichten eine Quartierplanung auszulösen, gilt in Binningen für verschiedene Gebiete, wo ohne gemeinsame Planung diverse Probleme nicht gelöst werden können (z.B. verschachtelte, kleine Parzellsituation, fehlende Erschliessung / Parkierung etc.). Grundsätzlich wird bei einer solchen Planung die Nutzungsziffer gegenüber der Grundzone etwas höher (ca. 10 %). Dafür hat die Gemeinde bei der Erschliessung, der Parkierung, der Umgebungsgestaltung sowie bei Farb- und Materialwahl ein Mitspracherecht und auch Fragen der Energieversorgung können speziell geregelt werden (ev. auch die Anschlusspflicht für die Fernwärmeversorgung WBA).

Beim QP-Pflichtgebiet Nr. 7 Schmidlihof bestand seit 1974 aus planerischer Sicht die Überzeugung, dass die Erschliessung und Parkierung sowie der Erhalt der Liegenschaften im nördlichen Teil mittels einer Kernzone geregelt werden sollten, wenn Bauabsichten vorhanden sind. 2005 sind für die Parzelle 1699 solche Absichten entstanden. Die bauwillige Erbgemeinschaft hat zusammen mit der Gemeinde Möglichkeiten einer Überbauung gemäss einem Quartierplan beraten. Das Gebiet wurde in drei Teile aufgeteilt und im Herbst 2005 wurden Vorschläge für eine mögliche Realisierung entwickelt. Anfangs 2006 wurden die Eigentümer/innen der drei Gebiete detailliert darüber informiert, dass die bestehenden Liegenschaften im nördlichen und südlichen Teilgebiet nur mit einer Quartierplanung längerfristig zonenmässig gesichert werden können und dass auch die heute fehlende Parkierung nur im Zusammenhang mit einer gemeinsamen Planung zu lösen ist. Eine Umfrage hat dann ergeben, dass die Eigentümer/innen sich nicht an einer Planung beteiligen möchten, resp. eine solche nicht für nötig erachten. Gemäss Baugesetz wäre eine 2/3-Mehrheit nötig, um eine Planung durchführen zu können.

Die Parzelleneigentümer/innen wurden auch darauf hingewiesen, dass ohne Aufhebung der Quartierplanpflicht resp. ohne Quartierplanung dereinst ein Neubau für sie nicht bzw. nur gemäss der Zone WG 4 möglich ist. Die meisten Eigentümer/innen – vor allem im nördlichen Bereich – haben ihre Liegenschaften in den letzten Jahren renoviert und sehen keinen Neubaubedarf. Zudem wäre gemäss kommunalem Gebührenreglement eine finanzielle Beteiligung an den Planungskosten von max. fünf Franken pro m<sup>2</sup> zu leisten gewesen.

Nachdem keine Einigung über eine gemeinsame Planung zustande kam, hat der Gemeinderat beschlossen, dem Einwohnerrat die Aufhebung der Quartierplanungspflicht zu beantragen und die jetzt zu beratende Vorlage Nr. 137 unterbreitet. Die Problematik, die zur Quartierplan-Pflicht geführt hat, ist nicht so gross, dass unbedingt an einer Quartierplanung festgehalten werden muss. Die Parzelle 1699 ist gross genug, um gemäss den Vorschriften der Zone WG 4 bauen zu können. Für diese Parzelle stellt auch die Erschliessung und die Parkierung kein Problem dar. In den anderen Bereichen besteht zurzeit keine Bauabsicht.

Ohne Quartierplanung gilt die Grundzone WG 4, was im mittleren Bereich (Parzelle der Erbgemeinschaft) ein Mehrfamilienhaus ermöglicht. Im südlichen Bereich kann aber das bestehende Hochhaus nur dank der Besitzstandsregelung weiter bestehen, dürfte aber nicht durch einen Neubau ersetzt werden. Bei den Liegenschaften des nördlichen Teils ist auf Grund der heute schon übernutzten Parzellen ein Neubau im heute bestehenden Volumen nicht möglich.

Ein Neubau im mittleren Teil muss den Vorschriften der Zone WG 4 entsprechen (30 % Bebauungsziffer, 100 % Nutzungsziffer auf 4 Vollgeschossen). Ausserdem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände (auch zum Tram) einzuhalten. Sollte später der Wunsch nach einer gegenüber WG 4 erhöhten Nutzung bestehen, kann natürlich jederzeit ein Antrag auf eine Sondernutzungsplanung gestellt werden. Eine solche kann aber nur Aussicht auf Erfolg haben, wenn dies im Kontext zur gesamten Ortsplanung steht und auch städtebaulich erwünscht ist. Wenn keine Quartierplanung zustande kommt, muss die Quartierplanungspflicht aufgehoben werden, damit das Bauen gemäss der Grundnutzung möglich ist. Nach Aufhebung der Quartierplanpflicht liegt die betroffene Parzelle 1699 in der Bauzone WG 4 und das Bauen kann und soll nicht verhindert werden.

Ein Bestandteil der jetzt laufenden Ortsplanungsrevision ist der, dass alle Sondernutzungsplanungen und auch die Quartierplanpflichtgebiete bezüglich der Rechtskonformität überprüft werden und auch daraufhin, ob sie den Zielen der räumlichen Entwicklungsplanung (REP) entsprechen. Andernfalls werden im Rahmen der Ortsplanung die nötigen Konsequenzen aufgezeigt. Mit dem Quartierplanpflichtgebiet Nr. 7 wollte der Gemeinderat nicht zuwarten, bis die Resultate der Ortsplanungsrevision vorliegen und damit die Baurealisierung der Erbgemeinschaft verzögern. Deshalb wurde der aufgezeigte Planungsablauf bis hin zum vorliegenden ER-Geschäft zur Aufhebung der Planungspflicht eingeschlagen. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung keine Einwände dagegen geäussert, dass die geplante Mutation trotz der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen wird.

Nach einem positiven ER-Beschluss im März 2007 kann im April die gesetzlich vorgeschriebene Planaufgabe durchgeführt werden und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat (vermutlich im Juli 2007) kann das Baugesuch eingereicht werden.

Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass bezüglich einer Renaturierung des Birsigs keine Absichten vorliegen. Der Birsig verläuft in diesem Bereich unter dem Tram und dem Parallelweg. Eine Renaturierung ist auch aus Platzgründen praktisch nicht möglich.

Obwohl ein Teil der BPK-Mitglieder von den neuen Planungsverhältnissen nicht begeistert ist, stimmt die BPK aufgrund der rechtlichen Situation den Anträgen des Gemeinderats einstimmig zu.

### **Anträge der Bau- und Planungskommission**

1. Das Quartierplanpflichtgebiet QP7 / Schmidlihof wird aufgehoben.
2. Das Gebiet wird in die Zone WG 4 (Wohn- und Geschäftszone 4) eingeteilt.

Binningen, 5. März 2007

Der Präsident der Bau- und Planungskommission



Markus Trautwein