

## IG W2a-locker

p.A. Dr. Michel Hopf, Multenweg 69, 4102 Binningen  
Korrespondenzadresse: Lautengartenstrasse 14, 4010 Basel  
[hopf@juridix.ch](mailto:hopf@juridix.ch)

Prof. Dr. Hans-Peter Dietzi  
Dr. Michel Hopf  
Esther Kohl-Sey  
Dr. Thomas Petitjean  
Andreas Zivy

LSI  
An die Bau- und Planungskommission  
des Einwohnerrates  
der Gemeinde Binningen  
c/o Gemeindeverwaltung Binningen  
Curt Goetz-Strasse 1  
4102 Binningen

Binningen, 10. Februar 2009

Sehr geehrter Herr Müller  
Sehr geehrte Damen und Herren

Beigeschlossen reichen wir Ihnen, mit 446 Unterschriften versehen, die Petition W2a-locker ein.

Wie Sie dem Petitionstext entnehmen können, beantragen Ihnen die Unterzeichner dieser Petition, auf die vorgeschlagene Teilung der bisher einheitlichen Zone W2a

- in eine W2a-dicht, in der die bisherige Nutzung erhalten, und
- in eine W2a-locker, in der eine Nutzungsreduktion von rund einem Drittel im Vergleich zur bisherigen Nutzung eingeführt werden soll,

zu verzichten. Sollte wider Erwarten an der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Aufteilung Zone W2a festgehalten werden, soll eventualiter zumindest die Geschossflächenziffer in der W2a-locker auf 45% - und nicht auf 35% - festgelegt werden.

Das beigeschlossene Petitionsbegehren begründet sich wie folgt:

1. Die bisherige Zone W2a hat gut funktioniert. Wie die beigeschlossene Petition zeigt, besteht auch in diesem Quartier kein Bedürfnis, die in Zukunft mögliche Nutzung im Vergleich zu heute zu reduzieren. Aufgrund unserer Kontakte können wir Ihnen versichern, dass sich sehr viele der durch die Zone W2a-locker Betroffenen vor den Kopf gestossen fühlen. Sie verstehen nicht, weshalb sie Einschränkungen sollen erdulden müssen, obwohl bisher in dieser Zone keine

Opposition gegen die bisherige Nutzung zu verzeichnen war. Auch war die nun vorgeschlagene Nutzungsreduktion im Vorverfahren nie ein Thema. In diesem wurde vielmehr immer betont, dass von marginalen Anpassungen abgesehen keine Veränderung der Nutzung vorgesehen sei.

2. Die verdichtete Bauweise in den Zonen W2a und W2b, welche in Umsetzung der Motion Holliger ab 1993 ermöglicht wurde, hat vereinzelt zu Problemen mit Nachbarn geführt. Diese betrafen jedoch praktisch ausschliesslich Bauvorhaben in der Zone W2b, in der bekanntlich sowohl eine sehr hohe Ausnutzung (sie entspricht einer Geschossflächenziffer von 75% der Parzellenfläche) als auch der Bau von kleineren Wohnblöcken zulässig ist (die Anzahl Wohnungen pro Gebäude in der W2b ist im Unterschied zur W2a nicht begrenzt, so dass auch eigentliche Wohnblöcke gebaut werden können und auch gebaut werden).

Diese Kombination einer sehr hohen Ausnutzungsziffer mit dem Fehlen von Einschränkungen in der Anzahl Wohneinheiten hat in der Tat Bauten ermöglicht, welche das Erscheinungsbild der W2b-Quartiere stark – in den Augen etlicher zu stark - verändert hat. Sollte die Auffassung tatsächlich vorherrschen, dass diese Nutzungsmöglichkeiten der Zone W2b übertrieben sind, müssten in dieser Wohnzone Reduktionen vorgesehen werden. Doch abgesehen von verdeckten Einschränkungen bei Bauten an Hanglagen ist dies in der Vorlage zum neuen Zonenplan nicht vorgesehen. Doch wie auch immer man über die hohe Nutzung in der Zone W2b denkt, rechtfertigt sie keinesfalls irgendwelche Nutzungs-Reduktionen in der Zone W2a, deren bisheriges Nutzungspotential im Unterschied zur W2b von den Betroffenen akzeptiert wird und deren Erscheinungsbild durch die seit 1993 erweiterte Nutzungsmöglichkeit weder grundlegend verändert wurde noch werden kann. Vor diesem Hintergrund betrachtet erscheint die Zurückstufung eines Teils der Zone W2a bei gleichzeitiger Belassung der bisherigen Nutzungen in der Zone W2b sehr befremdlich oder gar willkürlich.

3. In den gemeinderätlichen Erläuterungen wird geschrieben, dass mit der neuen Geschossflächenziffer von 35% in etwa die Nutzung wiederhergestellt wird, die vor der Anpassung der Zonenordnung in Erfüllung der Motion Holliger galt. Auch wenn diese Aussage nicht falsch ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb sie die Herabstufung in nur einem Teilgebiet der W2a rechtfertigen soll. Abgesehen davon, dass ein alter Rechtszustand keine Begründung für die Aufhebung eines neuen sein kann, wurde 1993 für beide 2-stöckigen Wohnzonen Binningens (W2a & W2b) eine Erhöhung der Nutzung eingeführt. Und falls diese verdichtete Nutzung als übertrieben empfunden werden sollte, müsste sie konsequenterweise auch flächendeckend rückgängig gemacht oder zumindest dort reduziert werden, wo sie zu den meisten Reklamationen geführt hat, i.e. in der Zone W2b. Ferner darf eine solche Reduktion nur in Betracht gezogen werden, wenn diese
  - i) einerseits durch die Betroffenen klar gewünscht wird und
  - ii) andererseits mit guten Gründen des übergeordneten Allgemeinwohls gerechtfertigt werden kann<sup>1</sup>.

Beide Voraussetzungen sind weder in der vorgesehenen Zone W2A-locker noch in anderen Zonen erfüllt. Das Fehlen überzeugender Argumente ersieht man schon

---

<sup>1</sup> Und dabei gilt, dass je geringer der Wunsch der Betroffenen nach Veränderungen ist, desto gewichtiger und überzeugender die Gründe des Allgemeinwohls sein müssen – und umgekehrt.  
C:\Dokumente und Einstellungen\User\Eigene Dateien\PDF Suite Files\090210 ORTSPLANUNGSREVISION Petition Begleitbriefpdf.doc

daraus, dass die Grenzziehung zwischen den Zonen W2a-locker und W2a-dicht einzig opportunistisch aufgrund der bisher erfolgten Nutzung gezogen wurde, trotzdem auch in der beabsichtigten Zone W2a-locker eine nicht unbedeutende Anzahl Parzellen die bisher mögliche Nutzung mehr oder weniger ausgenutzt haben. Auch der Gemeinderat ist in seinen Erläuterungen nicht in der Lage, tragfähige Argumente anzuführen, die einen Eigentumseingriff dieser Schwere (Reduktion der möglichen Nutzung um rund einen Drittel!) politisch rechtfertigen könnten.

4. Die für die beabsichtigte Zone W2a-locker beabsichtigte „Entdichtung“ widerspricht auch Grundsätzen der Raumplanung und der Urbanisierung. Nicht zuletzt aus Gründen der Ökologie (insbesondere Verkürzung der Arbeitswege) sollte angestrebt werden, die städtischen und stadtnahen Gebiete möglichst kompakt und dicht zu besiedeln, damit die noch mehr oder weniger baulich unberührten Landschaften ausserhalb der Siedlungsgebiete erhalten werden können. Eine solche Politik leistet für den Natur- und Landschaftsschutz erheblich mehr als locker überbaute Wohnzonen, da Gärten nun einmal nur ein Pseudoersatz für naturbelassene Gebiete sind. Insbesondere wegen der verbreiteten Pflanzung artfremder Gewächse und dem Einsatz diverser Fungizide, Pestizide und Düngemitteln gelten viele Gärten gar als ökologisch belastete Flächen, deren Unterhalt nicht zu unterschätzende negative ökologische Auswirkungen haben, auch wenn es natürlich Ausnahmen gibt.
5. Wie die letztpublizierten Erhebungen<sup>2</sup> gezeigt haben, verfügt die Schweiz generell über zu grosse Bauflächen. Die nämlichen Untersuchungen zeigen jedoch auch unmissverständlich, dass dieser Befund für städtische und stadtnahe Gebiete wie z.B. Binningen nicht gilt. Dort steht zu wenig erschlossenes Bauland zur Verfügung, was u.a. zu Preisverzerrungen und zur „künstlichen“ Verlängerung der Verkehrswege und mithin zur Zersiedelung beiträgt. So betrachtet, wäre die Entdichtung der beabsichtigten Zone W2a-locker ein zusätzlicher Beitrag zur Zersiedelung unserer Landschaft. Dies ist umso bedauerlicher, als auch der Gemeinderat in seinen Erläuterungen dafür keine überzeugenden Gründe anzugeben vermag.
6. Die für die Zone W2a-locker vorgesehene Reduktion der Nutzung hat für die betroffenen Landeigentümer eine erhebliche Wertverminderung zur Folge. Es liegt auf der Hand, dass ein Kaufinteressent für ein Grundstück, das in der Zone W2a-locker liegt, weniger zu zahlen bereits sein wird, als für ein entsprechendes Grundstück in Zone W2a-dicht, da er es weniger stark nutzen kann als das in W2a-dicht gelegene. Eigentümer, deren Parzellen in die Zone W2a-locker zu liegen kämen, würden also gegenüber Eigentümern von Grundstücken in Zone W2a-dicht, welche ihr Land in gleichem Umfang wie bisher nutzen können, ohne stichhaltigen Grund diskriminiert.
7. Da in den gemeinderätlichen Erläuterungen immer wieder pararechtliche Argumente durchschimmern möchten wir an dieser Stelle betonen, dass die Frage

---

<sup>2</sup> Siehe hierzu Bundesamt für Raumentwicklung ( [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch) ), insbes. [www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00228/00274/03672/index.html?lang=de](http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00228/00274/03672/index.html?lang=de), [www.are.admin.ch/dokumentation/00121/00224/index.html?lang=de&msg-id=22143](http://www.are.admin.ch/dokumentation/00121/00224/index.html?lang=de&msg-id=22143) und ausführlicher Bericht [www.news-service.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/13356.pdf](http://www.news-service.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/13356.pdf) .

der beantragten Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten in der W2a-locker primär eine politische ist. Die zu beantwortende Frage lautet zusammengefasst:

- i) Wollen wir diese Nutzungsreduktion?
- ii) Sollte - wenn überhaupt - nicht eine Nutzungsreduktion in anderen Zonen (insbe. W2b) vorgesehen werden, die eine sehr hohe Bebauungsdichte aufweisen?
- iii) Entspricht sie dem Wunsch der Betroffenen?
- iv) Widerspricht sie nicht Grundsätzen der Raumplanung und des Städtebaues?
- v) Ist sie ökologisch überhaupt sinnvoll?
- vi) Gibt es für sie andere gute Gründe, welche diese Eigentumsbeschränkung rechtfertigen?

Daher ist auch das vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Rechtsgutachten, das die rechtliche Zulässigkeit der vorgeschlagenen Nutzungsreduktion offenbar bejaht, nicht entscheidend relevant. Diesem Gutachten kommt wenn überhaupt nur eine negative Bedeutung insofern zu, als es ihre rechtliche Zulässigkeit aus Sicht seines Verfassers nicht ausschliesst. Es besagt aber nicht, dass sie aus rechtlichen oder anderen Gründen eingeführt werden muss oder soll. Es bestätigt vielmehr, dass die Wünschbarkeit der begutachteten Nutzungsreduktion ausschliesslich eine politische Frage ist, deren Beantwortung in die alleinige Kompetenz der politischen Gemeindeorgane (Einwohnerrat und Stimmbürgerinnen) fällt<sup>3</sup>. Sie kann nicht auf externe Experten übertragen werden, die zu ihrer Beantwortung weder legitimiert noch verantwortlich sind – und denen in der Regel auch die erforderliche Ortskenntnis fehlt.

Angesichts dessen beantragen wir Ihnen, im neuen Zonenreglement auf die vorgeschlagene Aufteilung der bisherigen Wohnzone W2a in eine W2a-dicht und W2a-locker zu verzichten. Sollten Sie aus welchen Gründen auch immer trotz allem an einer Aufteilung festhalten, beantragen wir Ihnen, die Wohnflächenziffer für die Zone W2a-locker auf 45% festzusetzen.

Für allfällige Rückfragen oder für eine Anhörung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Für die IG W2a-locker**

Dr. Michel Hopf

---

<sup>3</sup> Die Genehmigung durch den Regierungsrat beinhaltet im Wesentlichen nur eine Überprüfung der Rechtmässigkeit des Erlasses.

Cc (ohne Beilagen): Präsident des Einwohnerrates, Herr Albert Braun

Gemeinderat

Mitglieder der Bau- und Planungskommission