Geschäft Nr. 139

Legislatur: 2016-2020

Geschäft

Bericht an den Einwohnerrat vom 2. April 2019

Vorstoss

Arealentwicklung Spiesshöfli: Programm für begleitetes Studienverfahren

Info

Der geplante Doppelspurausbau der Tramlinie 10/17 beim Spiesshöfli befindet sich aktuell in der Phase der Plangenehmigung durch den Bund. Die Bauphase ist (vorbehältlich des Landratsbeschlusses und der Behandlung von Einsprachen) auf die Jahre 2022 bis 2024 vorgesehen. Mit der Realisierung dieses ÖV-Projekts aus dem Agglomerationsprogramm muss mindestens die Häuserzeile entlang der Bottmingerstrasse (Liegenschaften 20 – 44) abgebrochen werden. Die Verkehrsmassnahme birgt die Chance, ein grösseres, westseitig hinter dem neuen Bahntrassee liegendes Areal (ebenfalls «Spiesshöfli» genannt) neu zu beplanen und zu überbauen. Hierzu haben sich drei potenzielle Investoren, wozu auch die Gemeinde als Eigentümerin der heutigen Werkhofparzelle (Parkstrasse 29) gehört, in der Absicht formiert, gemeinsam eine Arealentwicklung durchzuführen.

Zu diesem planerischen Vorhaben hat der Einwohnerrat am 16. April 2018 die von Gaida Löhr am 6. Februar 2017 namens der SP-Fraktion eingereichte Motion «Spiesshöfli» (Geschäft 33) in ein Postulat umgewandelt und an den Gemeinderat überwiesen.

Die Vorbereitungsarbeiten für die Arealentwicklung sind nun an einem Punkt angelangt, wo das von den Investoren erarbeitete Programm für das begleitete Studienverfahren (der erste Schritt in der Arealentwicklungsplanung) in Anlehnung an die Beratung des Geschäfts 33 dem Einwohnerrat vorgelegt werden kann. Zudem werden mit diesem Geschäft der gesamte Prozess, die anstehenden Schritte inklusive Mitwirkung und Kommunikation aufgezeigt.

Mit dem im Programm zum begleiteten Studienverfahren beschriebenen Vorgehen werden die Grundlagen und Rahmenbedingungen als Basis für die weitere Beurteilung durch den Einwohnerrat erarbeitet. In diesem ersten Schritt geht es um die Eruierung der grundlegenden Eckwerte wie z.B. Ausnutzung, städtebauliche Fragen, Erschliessung u.a., welche für die weitere Beurteilung durch die Interessengruppen und den Einwohnerrat und für das weitere Vorgehen notwendig sind. Der Bericht zum Studienauftrag, welcher die Erkenntnisse und den Vorschlag für das weitere Vorgehen abbildet, wird auf Ende 2019 erwartet. Der Gemeinderat wird dabei den Einwohnerrat, wie mit dem überwiesenen Postulat gewünscht, inhaltlich einbeziehen, indem er ihm diesen Bericht zu gegebener Zeit vorlegen wird. Danach kann das nach Raumplanungs- und Baugesetz vorgegebene Nutzungs- oder Sondernutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden. Mit diesem Vorgehen wird der Einwohnerrat bereits frühzeitig involviert, sodass die finanziellen Mittel zielgerichtet investiert werden können.

Antrag

Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis vom Ablauf der Arealentwicklung Spiesshöfli und vom Programm für das begleitete Studienverfahren.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident: Mike Keller Verwaltungsleiter: Christian Häfelfinger

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

1. Ausgangslage

1.1 Auslöser Doppelspurausbau Linie 10/17, Auswirkung Zonenplanrevision 2013 und Festlegung Planungsperimeter

Die Frequenzen auf den Tramlinien 10 und 17 haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Ende 2011 wurde der 7.5-Minuten-Takt (vorher 10-Minuten-Takt) eingeführt. Die Baselland Transport AG (BLT) hat im Jahre 2008 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche Lösungen zum Doppelspurausbau aufzeigt, woraus als Bestvariante die Variante à Niveau auserkoren wurde. Ein Doppelspurausbau beseitigt den betrieblichen Engpass auf den ÖV-Linien vom und ins Leimental. Der Doppelspurausbau Spiesshöfli ist aufgrund der Wichtigkeit im bereits beschlossenen Agglomerationsprogramm 2. Ausgabe verankert und mit CHF 25 Mio. in den A-Massnahmen enthalten. Das Bauprojekt wurde bis Herbst 2018 fertig gestellt und dem Bundesamt für Verkehr zur Plangenehmigung eingereicht. Obschon mit der zur Ausführung weiterverfolgten Variante ein Grossteil der westseitigen Häuserzeile an der Bottmingerstrasse abgebrochen werden muss (insgesamt etwa 14 Liegenschaften), bietet sich auch städtebaulich eine grosse Chance, das Gebiet neu und verdichtet zu überbauen. Die damit einhergehende Neuplanung eines Gebiets in dieser Grösse und an einer solch zentralen und gut erschlossenen Lage gilt es als Chance zu nutzen und die Weichen richtig zu stellen.

Die nun anstehenden Schritte haben sich demnach schon seit längerer Zeit abgezeichnet, sodass das Gebiet Spiesshöfli bei der vergangenen Zonenplanrevision von der Genehmigung durch den Regierungsrat im Jahr 2013 ausgenommen wurde. Auch die angrenzende, heutige Werkhofparzelle westseitig des Birsig an der Parkstrasse 29 wurde mit dem Zonenplan 2013 nicht festgelegt. Das Werkhofgebäude ist insgesamt in einem schlechten Zustand und sanierungsbedürftig, die Parzelle und die Nutzflächen innen und aussen sind zu knapp bemessen für einen optimalen Betrieb und die Nutzung als Werkhof ist in diesem Gebiet zonenfremd (Zone WG 3). Der Gemeinderat hat nach dem ablehnenden Volksentscheid für einen gemeinsamen Werkhofstandort mit der Gemeinde Bottmingen im März 2011 die Planung für einen eigenen, neuen Standort in Binningen mittels zweier Machbarkeitsstudien abgeklärt. Demnach ist eine Verschiebung von der Parkstrasse an einen neuen Standort vorgesehen und die bestehende Parzelle soll für eine neue Nutzung entwickelt werden. Die Beratung des Werkhofprojekts respektive der weiteren Projektschritte erfolgt mit separater Vorlage. Die Grundlagen sind in der Immobilienstrategie (ER-Vorlage 108 vom 16. Oktober 2018) ersichtlich.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Präsentation des Tiefbauprojekts Doppelspurausbau Linie 10/17 beim Spiesshöfli Anfangs 2018 und den Landerwerbsverhandlungen des Kantons mit den privaten GrundeigentümerInnen, hat sich gezeigt, dass neben der Gemeinde mit dem Werkhofareal (Parkstrasse 29, Parzelle 1491) auch eine private Institution, die Albert Lück-Stiftung (ALS), ein Interesse hat, sich aktiv an einer Arealentwicklung zu beteiligen mit zusätzlichem Einbringen zweier angrenzender Parzellen auf der Westseite des Birsig. Dies führt dazu, dass der Planungsperimeter für eine Arealentwicklung eine Grösse erhält, welche die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten derart erhöht, dass die Qualität der Arealentwicklung städtebaulich auf ein Optimum gesteigert werden kann. Der Kanton und die BLT haben im Bereich des notwendigen Landerwerbs für den Doppelspurausbau anteilig Parzellen erworben. Es ist jedoch vorgesehen, dass die BLT die Grundeigentumsrechte im Rahmen der weiteren Arealplanung vertritt.

Der Planungsperimeter für die Arealentwicklung präsentiert sich wie folgt (Abbildung 1):

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

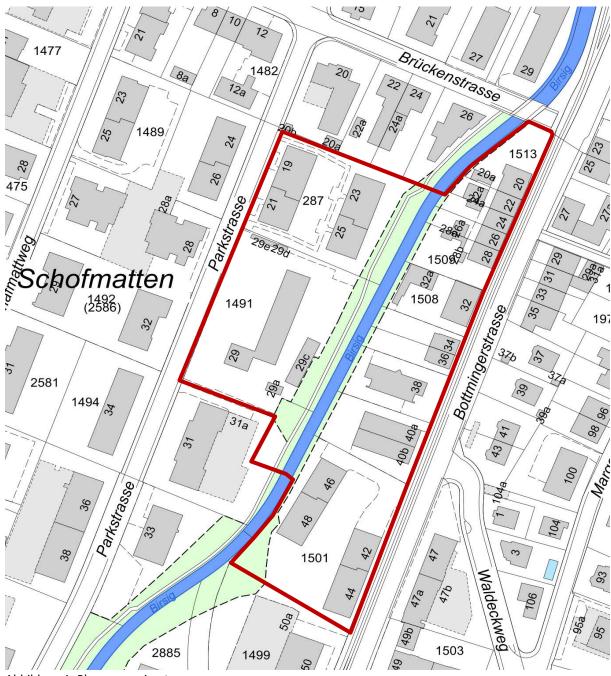


Abbildung 1: Planungsperimeter

1.2 Postulat Spiesshöfli (Geschäft 33, überwiesen an den Gemeinderat am 16. April 2018)

Gaida Löhr, SP-Fraktion, reichte anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 6. Februar 2017 die Motion Spiesshöfli ein. Diese sollte den Gemeinderat verpflichten, sich aktiv in die Planung und Entwicklung des Areals zwischen Tramlinie und Birsig einzubringen, indem er durch Wahrnehmung seines Vorkaufsrechts Einfluss auf die Gestaltung des neuen Quartiers nehmen kann. Zudem soll der Einwohnerrat über die planerischen Überlegungen informiert und nach Möglichkeit einbezogen werden.

In der Stellungnahme zur Motion hat der Gemeinderat bereits aufgezeigt, dass er sich aktiv in die Arealentwicklung einbringen wird, einerseits als federführende Stelle für die Durchführung und Koordination der Nutzungs- oder Sondernutzungsplanung, auf der anderen Seite als Grundeigentümerin

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

der jetzigen Werkhofparzelle. Die Interessen der Gemeinde sind Wohnraum schaffen und erhalten. Dabei ist mit der angestrebten Innenentwicklung der Aufwertung durch qualitativ hochstehende Gestaltung der Aussen- und Grünräume höchste Beachtung zu schenken. Im Fokus der Arealplanung steht die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers, worin unterschiedliche Wohnformen Platz haben sollen. Es sind keine Luxuswohnungen geplant, die Realisierung soll unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen, wobei anteilig auch Baurechte für Wohngenossenschaften geschaffen werden können. Der Gemeinderat hatte bereits angekündigt, als nächsten Planungsschritt im Auftrag der beteiligten Grundeigentümerinnen einen Studienauftrag für verschiedene mögliche Bebauungs- und Nutzungsformen durchzuführen. Hierzu sollen vorgängig die wesentlichen Rahmenbedingungen (z.B. Ausnutzung, Erschliessung, Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit) festgelegt werden. Zudem sei beabsichtigt, diese Grundlagen vorgängig der Erteilung des Studienauftrags dem Einwohnerrat oder einer Kommission des Einwohnerrats vorzulegen, um eine möglichst hohe Planungssicherheit im weiteren Prozess zu erhalten. Ein Vorkaufsrecht, wie im Postulat beschrieben, gibt es nicht. Mit dem Einbringen der Werkhofparzelle in das Planungsverfahren kann die Gemeinde jedoch als involvierte Grundeigentümerin noch aktiver Einfluss auf die Entwicklung nehmen. Mit der ALS und der BLT, welche auch mit der Interessensvertretung der durch den Kanton erworbenen Parzellen betraut wurde, kann die Gemeinde Binningen gemeinsam über das vorgesehene Studienverfahren die städtebaulichen Grundlagen für das neue Spiesshöfli erarbeiten. Die Gemeinde kann somit auf die Entwicklung grossen Einfluss nehmen, ohne zusätzliche finanzielle Folgen und Risiken eingehen zu müssen, welche mit einem Kauf des gesamten Areals verbunden wären.

Voten anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 16. April 2018 (Zusammenfassung gemäss ER-Protokoll):

- Die Gesamtplanung eines für Binningen relativ grossen, zusammenhängenden Areals ist interessant.
- Eine Wohngenossenschaftslösung (evtl. über eine Teilfläche des Areals) ist prüfenswert.
- Der Miteinbezug des Einwohnerrats und der Bevölkerung im Planungsprozess wird begrüsst.
- Ein Landabtausch sowie Erwerb/Veräusserung von Landflächen unter den Eigentümern für eine sinnvolle Konzeption der Arealaufteilung und –Nutzung sollen geprüft werden.
- Der Gemeinderat soll sich einbringen in die Entwicklungsplanung ohne vorgängige Vorgaben.
- Eine Gesamtbetrachtung ist für verschiedene Fragestellungen wichtig (u.a. neuer Werkhofstandort, bezahlbarer Wohnraum, Einfluss auf Steuersatz)
- Die Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Gemeindeaufgaben sollen geprüft werden.

Insbesondere da die Gemeinde nicht alleinige Landeigentümerin des zu planenden Areals ist, hat der Einwohnerrat die eingereichte Motion wie vom Gemeinderat beantragt in ein Postulat umgewandelt und am 16. April 2018 an den Gemeinderat überwiesen.

2. Beurteilung

2.1 Die wesentlichen Schritte der Arealentwicklungsplanung

Die anstehende Arealentwicklungsplanung sieht die Durchführung folgender zwei Verfahren vor:

- Begleitetes Studienverfahren im Auftrag der drei potenziellen Bauherren Gemeinde, BLT und ALS
- Nutzungs- oder Sondernutzungsplanungsverfahren nach Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

2.2 Begleitetes Studienverfahren, Programm

Das begleitete Studienverfahren dient der Erarbeitung der Grundlagen, welche für die spätere Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten durch die verschiedenen Interessensgruppen und die Bevölkerung notwendig sind. Es soll aufzeigen, wie und wo die Entwicklung des Areals hingeht. Mit welchem Städtebau kann den Aspekten des Ökologischen, des Sozialen und des Ökonomischen am besten gerecht werden?

Um diese Grundlagen zu schaffen, haben sich die Grundeigentümerinnen und Auftraggeberinnen für ein begleitetes Studienverfahren entschieden. Anlässlich der Erarbeitung des Programms zum Studienauftrag hat sich rasch gezeigt, dass vorgängig nicht bereits stark einschränkende Rahmenbedingungen fixiert werden sollen oder können beispielsweise zu Erschliessung, Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit. Diese Vorgaben würden die Möglichkeiten und das grosse Potenzial unnötig einschränken. Vielmehr sollen im Prozess des Studienverfahrens im Dialog mit dem Planungsteam und dem Beurteilungsgremium Varianten untersucht, getestet und analysiert sowie die groben Eckwerte definiert werden. Stufengerecht sollen anlässlich mehrerer Workshops ein Optimum gefunden und sich gegenseitig beeinflussende Faktoren austariert werden. So können interdisziplinär und unter Einbezug der Anforderungen aller Beteiligten verschiedene Lösungen erarbeitet und analysiert werden. Die Stellungnahme des Gemeinderats zu Vorstoss 33 vom 27. März 2018, dass dem Einwohnerrat vorgängig des Studienauftrags die wesentlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen bereits vorgelegt werden können, war rückblickend zu optimistisch. Deshalb liegt dem Einwohnerrat das Programm zum Studienauftrag, im Detail in der Beilage ersichtlich, zur Kenntnisnahme vor.

2.3 Information und Einbezug Einwohnerrat und Bevölkerung im Verfahren

Mit Vorstoss 33 wurde die Erwartung formuliert, dass der Gemeinderat den Einwohnerrat über seine planerischen Überlegungen informiert und ihn wenn möglich einbezieht. Anlässlich der ER-Beratung vom 16. April 2018 wurde diesem Anliegen nochmals Ausdruck gegeben.

Die Informations- und Einbezugsmöglichkeiten, welche der Gemeinderat dem Einwohnerrat in Aussicht gestellt hat und bei dem es um das Einbringen von inhaltlichen Ideen geht, sind zudem gesetzlich vorgegeben. Dies betrifft einerseits die Gewaltentrennung mit Kompetenzregelung innerhalb der Gemeinde und andererseits die Planungsprozesse, welche aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz hervorgehen. Unabhängig davon begrüsst der Gemeinderat das Einbringen von inhaltlichen Ideen durch Bevölkerung resp. durch den Einwohnerrat explizit.

Mit der vorliegenden Einwohnerratsvorlage und der Kenntnisnahme des Programms zum begleiteten Studienverfahren und Informationen zum aktuellen Stand und dem Prozessablauf kommt der Gemeinderat diesem Wunsch nach.

Im nachfolgenden Verfahrensschema (Abbildung 2) sind alle Schritte, die die Information oder den Einbezug der Bevölkerung resp. des Einwohnerrates enthalten, grau hinterlegt.

So werden die in Aussicht gestellten Grundlagen mit dem ersten Planungsschritt, dem begleiteten Studienverfahren, erarbeitet. Im Anschluss werden diese öffentlich ausgestellt und bilden die Grundlage für das Planungsverfahren nach dem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

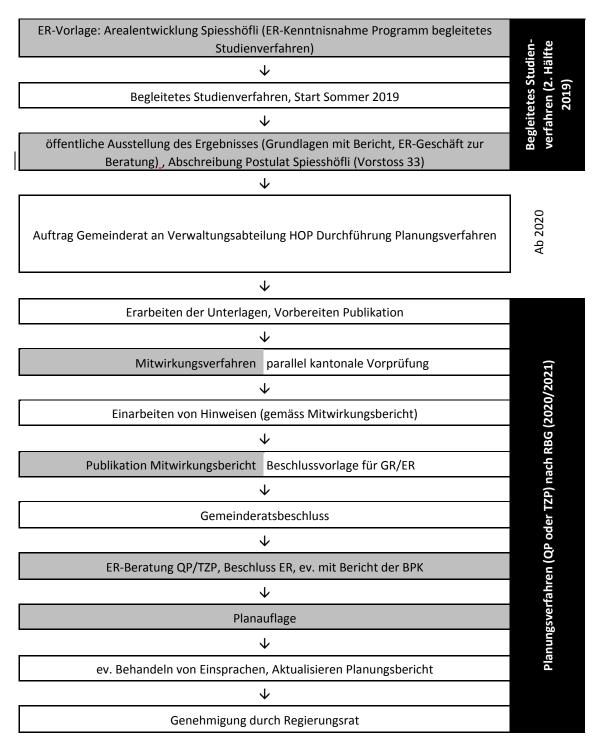


Abbildung 2: Verfahrensschema. Alle Schritte, die die Information oder den Einbezug der Bevölkerung resp. des Einwohnerrates enthalten, sind grau hinterlegt

2.4 Finanzierung

Das Planungsverfahren respektive die Planungsschritte sind jeweils über das laufende Budget finanziert. Mit dem Einbringen der Werkhofparzelle kann sich die Gemeinde als beteiligte Grundeigentümerin im begleiteten Studienverfahren bei der Gesamtkonzeption einbringen. Dafür hat der Gemeinderat beschlossen, sich mit max. CHF 30 000 an den Aufwändungen des Studienverfahrens zu beteiligen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 90 000, wovon die genannten drei Grundeigentümerinnen je einen Drittel tragen.

Leistungsauftrag 10 Hochbau und Ortsplanung | Produkt 10.01 Ortsplanung

2.5 Fazit und Termine

Mit dem vorliegenden Programm zur Durchführung eines begleiteten Studienverfahrens für die Arealentwicklung Spiesshöfli wird die Grundlage für das nachfolgende Nutzungsplanungsverfahren nach RBG erarbeitet.

Das Ergebnis des begleiteten Studienverfahrens bildet dann die Grundlage für das folgende Nutzungsplanungsverfahren (Teilzonenplan oder Quartierplan), welches wiederum nach dem ordentlichen Mitwirkungsverfahren der Beschlüsse durch Gemeinderat und Einwohnerrat bedarf und nach der Planauflage der Genehmigung durch den Regierungsrat unterstellt ist.

Sollte seitens der Eigentümerschaft – zu der notabene auch die Gemeinde gehört - auf Basis der neuen Nutzungsplanung der Wunsch nach einem Wettbewerb aufkommen, so ist dies ggf. auch für einzelne Etappen möglich.

Es ist geplant, das Programm im Juli 2019 auszugeben, sodass voraussichtlich im Dezember das Ergebnis des Verfahrens vorliegen sollte. Weitere Details sind dem Programm zu entnehmen. Für das Nutzungsplanungsverfahren ist erfahrungsgemäss mit einer Zeitdauer von 1 – 2 Jahren zu rechnen. Gemäss Zeitplan des Tiefbauamtes Basel-Landschaft ist der frühest mögliche Zeitpunkt für den Baubeginn des Tiefbauprojekts Doppelspurausbaus der Linie 10/17 auf Anfang 2022 festgesetzt.

Sofern die Immobilienstrategie zeitnah vom Einwohnerrat verabschiedet wird, können die Mitglieder des Beurteilungsgremiums diese Anliegen allenfalls schon im begleiteten Studienverfahren beim Spiesshöfli einbringen.

 Programm für begleitetes Studienverfahre 	n Arealentwicklung Spiesshöfli, Stand Februar 2019
--	--