| | |
|---|---|
| Geschäft | Bericht an den Einwohnerrat vom 19. Oktober 2019 |
| Vorstoss | **Arealentwicklung Hauptstrasse Nordwest, Verkauf Liegenschaft Hauptstrasse 14 (Parzelle 443)** |
| Info | An der Hauptstrasse 10 (Parzelle 441) besteht seit Abbruch der Brandruine des früheren Gebäudes seit längerer Zeit ein unbebauter Baugrund, der provisorisch für mobile Verkaufsstände und als Parkplatz genutzt wird. Das Grundstück befindet sich von der Stadt herkommend unmittelbar an Binningens Eingang und unterliegt zonenrechtlich dem Teilzonenplan 16 (TZP 16 Hauptstrasse Nordwest). Wegen der bereits sehr langen temporären Nutzung und unglücklichem Erscheinungsbild wird dieser Ort auch von einem Grossteil der Bevölkerung negativ wahrgenommen.<br><br>Trotz intensiver Bemühungen von Verwaltung und Gemeinderat konnte über längere Zeit zusammen mit dem damaligen Grundeigentümer keine Lösung hinsichtlich einer geeigneten Beplanung und Bebauung dieser Parzelle gefunden werden. Nach dem zwischenzeitlich überraschend erfolgten Verkauf der Parzelle haben die neuen Eigentümer eine Überbauungsplanung in Auftrag gegeben. Aufgrund der komplexen Sachlage in Bezug auf die Erschliessung und Etappierung im TZP 16 bestehen diverse Abhängigkeiten, die berücksichtigt werden müssen, damit die Gesamtentwicklung in Gang gesetzt werden kann. Als Schlüsselparzelle hat sich dabei die sich in Gemeindebesitz befindliche Liegenschaft Hauptstrasse 14 (Parzelle 443) erwiesen, welche sich im Portfolio des Finanzvermögens befindet.<br><br>Anhand der Prüfung verschiedener Bebauungs-Optionen und aufgrund des Umstands, dass die Liegenschaft Hauptstrasse 14 weder eine strategische Reserve darstellt noch ein Engagement für eine Gemeindeaufgabe im Raum steht, hat sich der Gemeinderat unter Abwägung aller Interessen entschieden, die Parzelle 443 (Hauptstrasse 14) im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen zu veräussern und die sich jetzt bietende Chance zur weiteren Entwicklung im Gebiet des Teilzonenplans 16 zu ergreifen.<br><br>Somit konnte nun, nach mehrjährigen und erfolglosen Anstrengungen um eine Realisierung des Teilzonenplans, mit einer Anfrage eines Investors für eine Gesamtüberbauung der Parzellen 441 (Hauptstrasse 10) und 443 (Hauptstrasse 14) die schwierige und komplexe Situation endlich aufgelöst werden. In einem langwierigen Prozess zur Regelung der Durchfahrts- und Wegrechte konnten nicht nur die Auflagen des Kantons zum Teilzonenplan (Durchfahrt-/Wegrechte für alle Arealsparzellen), sondern auch gleichzeitig die Entwicklung des gesamten Areals sichergestellt werden.<br><br>Der Kauferlös der im Finanzvermögen befindlichen Liegenschaft wird nun, wie in der Immobilienstrategie dargelegt, für Neubauten im Finanzvermögen eingebracht. |

| | |
|---|---|
| Antrag | Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von der Arealentwicklung im Gebiet Hauptstrasse Nordwest und vom Verkauf der Liegenschaft Hauptstrasse 14. |

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

## 1. Ausgangslage

Der durch den Einwohnerrat am 14. Mai 2012 beschlossene Teilzonenplan „Hauptstrasse Nordwest“ (TZP 16, vgl. Beilage) hatte durch fehlende privatrechtliche Dienstbarkeiten einen schweren Start. Nach mehreren Jahren langwieriger und zäher Verhandlungen mit dem Kanton und privaten Interessenten und nach dem mittlerweile erfolgten Verkauf der durch einen Brand betroffenen und anschliessend geräumten Parzelle 441, haben die neuen Besitzer eine Überbauungsplanung in Auftrag gegeben, welche nun umgesetzt werden soll. Die privatrechtlichen Dienstbarkeiten wurden und werden Stück für Stück ergänzt. Aufgrund der komplexen Sachlage (Erschliessung muss aufgrund des Strassennetzplanes durch die gemeindeeigene Liegenschaft Hauptstrasse 14 erfolgen) bestehen diverse Abhängigkeiten, die berücksichtigt werden müssen, damit das Projekt realisiert werden kann. Ein zentrales Element des TZP ist die Optimierung der Erschliessung.

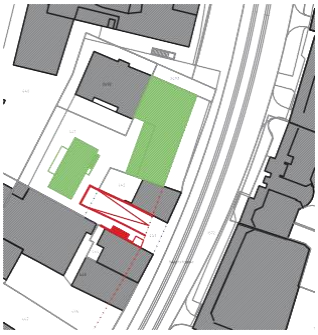
## 2. Beurteilung

Mit der Realisierung des Projekts Hauptstrasse 10/10b (Parzelle 441) besteht für den Eigentümer der Hauptstrasse 14 (Parzelle 443) die Verpflichtung, zeitgleich eine Zufahrt für die geplante Autoeinstellhalle zu erstellen. Hierzu ist zu erwähnen, dass sich die Umsetzung des Teilzonenplans im Rahmen der Umsetzung als äusserst komplex herausgestellt hat, vor allem hinsichtlich der Auflagen der Gemeinde für die Aufrechterhaltung der Zufahrts-Lasten und Rechte. Die Baubewilligung für das Projekt Hauptstrasse 10/10b wird insbesondere nur dann erteilt, wenn die Zufahrt über die Parzelle 443 sichergestellt ist. Dies ist im Strassennetzplan (RRB 1305 vom 13.08.2013) so festgelegt. Die Zufahrt ist ein elementarer Bestandteil der Baureife eines Grundstücks, welche im Rahmen der Baugesuchsprüfung bejaht werden muss, um eine Baubewilligung erteilen zu können. Die Auflage der Zufahrt über die Parzelle 443 führt zu einem beträchtlichen Abschreiber in Bezug auf den Immobilienwert, weshalb eine Wertberichtigung für diese Liegenschaft vorgenommen werden musste.

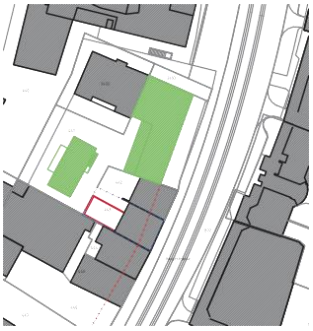
Die Verhinderung der Erschliessung birgt das Risiko, dass der unschöne Ort Eingangs Binningen noch längere Zeit so unschön bleibt und weitere Streitigkeiten nach sich zieht. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang in einer Studie mehrere Optionen bezüglich Erschliessung des TZP 16 und Bebauung der gemeindeeigenen Parzelle Hauptstrasse 14 (Parzelle 443, Finanzvermögen) geprüft und dabei die diverse Interessen abgewogen. Die Studie zeigt verschiedene Realisierungsmöglichkeiten zur Erstellung einer Zufahrtsrampe für die Autoeinstellhalle und eines Mehrfamilienhauses:

A. Rückbau Bestandsgebäude und Bau einer Zufahrtsrampe mit Treppenlauf und Lift
B. Rückbau Bestandsgebäude und Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Zufahrtsrampe mit Treppenlauf und Lift
C. Sanierung des Bestandsgebäudes ab erstem OG und Einbau einer Zufahrtsrampe im Bestandsvolumen

In den folgenden Situationsskizzen sind die Positionen der Massnahmen aus der Machbarkeitsstudie in Rot dargestellt und die geplante Überbauung der Hauptstrasse 10/10b in Grün.


Option A

Option B


Option C

Option A: Der Gemeinde entstehen mit der Errichtung einer Zufahrtsrampe Investitionskosten, die nicht mehr refinanziert werden können. Die Umsetzung von Option B setzt ein Grenzbaurecht zu Parzelle 444 (Hauptstrasse 16) voraus. Die Zustimmung des Grundeigentümers konnte trotz intensiver Verhandlungsbemühungen nicht erreicht werden. Ohne diese Zusage kann nur ein kleines Gebäude errichtet werden – gleiches Profil wie das zweigeschossige Gebäude Hauptstrasse 16 und abzüglich des vor der Baulinie liegenden Teils. Durch das fehlende Grenzbaurecht ist das Entwicklungspotential aktuell sehr beschränkt.
Die mit dem Weiterbetrieb anfallenden Anlagekosten für die Optionen B und C sind relativ hoch.
Es stellte sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Gemeinde die Parzelle verkaufen oder im Eigentum behalten und entwickeln möchte.

Die Allgemeinheit hat ein Interesse an der Umsetzung des TZP 16, zumal das Ortsbild als öffentliches Interesse anerkannt ist und der Teilzonenplan gesetzeskonform beschlossen wurde. Die privaten Liegenschaftseigentümer haben ihrerseits ein legitimes Interesse, auf ihrer erschlossenen Parzelle ein zonenkonformes Bauprojekt zu realisieren. Zudem sollen an derart zentralen und für die Innenentwicklung prädestinierten Lagen alle Kräfte dafür eingesetzt werden, hochwertige Arealentwicklungsprojekte mit Nutzungserhöhungen und aufgewerteten Aussenräumen ganz im Sinne der Immobilienstrategie zu ermöglichen. Die Gesamtheit aller Interessen führte zur Frage, ob die Gemeinde eine kostenintensive Erschliessung einer Einstellhalle selbst realisieren möchte, oder das Grundstück mit den entsprechenden Verpflichtungen zur dannzumaligen weiteren Erschliessung der anderen Eigentümer im TZP 16 abgibt.

Die Weiterbewirtschaftung der Liegenschaft entspricht zwar den Mindestvorgaben der Immobilienstrategie bezüglich Rendite (Optionen B und C). Es handelt sich bei der Liegenschaft aber weder um eine strategische Reserve, noch drängt sich ein Engagement für Gemeindeaufgaben auf.

All diese Argumente haben den Gemeinderat schlussendlich dazu bewogen, die Liegenschaft Hauptstrasse 14 zu verkaufen, um die seit langem gewünschte Entwicklung in diesem Areal auszulösen. Mit den Eigentümern der Parzelle 441, welche eine Bebauung auf der brachliegenden Parzelle realisieren wollen, konnte ein idealer Partner für den Kauf der Liegenschaft Hauptstrasse 14 gefunden werden, zumal die Erschliessung der Parzelle nun ideal ins Bauprojekt integriert werden kann.

Der Gemeinderat kann mit dem Verkauf der Parzelle eine für alle beteiligten Parteien sowie zu Gunsten des Ortsbildes ein gute Situation erreichen sowie gleichzeitig einen weiteren Schritt für die positive Entwicklung Binningens mit dem TZP vorangehen.

Der Gemeinderat kommt mit dieser Information zum getätigten Verkauf vom 17.10.2019 seiner Verantwortung nach und informiert den Einwohnerrat nun zeitnah über die Sachlage.

- Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest mit Reglement und dazugehörigem Ausschnitt des Strassennetzplanes
- Situationsplan