**Gemeinderat Binningen**

**Geschäft Nr. 72**

Legislatur 2008 - 2012

**Bericht an den Einwohnerrat**

vom 15.9.2009

**Bewilligung einer Investitionsausgabe in der Höhe von CHF 90'000.- für die Ausarbeitung des Teilzonenplans „Hauptstrasse Nord“ mit Reglement im Quartierplanpflichtgebiet QP1a**

| | |
|---|---|
| **Kurzinfo:** | Im Dezember 2007 brannte die Liegenschaft Hauptstrasse 10 in Binningen. Weil die Liegenschaft im Perimeter des Quartierplanpflichtgebietes (QP 1a, s. Beilage) liegt, kann ein Neubau nur nach Durchführung einer Planung erstellt werden. Aus diesem Grund hat der Eigentümer der Liegenschaft beantragt, dass ein Quartierplan erstellt wird beziehungsweise mit anderen raumplanerischen Mitteln aufgezeigt wird, wie eine neue Überbauung erschlossen und realisiert werden kann. 2008 hat der Gemeinderat das Architekturbüro Nissen Wentzlaff, Basel mit einer Testplanung beauftragt. An insgesamt fünf Veranstaltungen wurden neue Überbauungsideen mit den Grundeigentümer/innen des Planungsperimeters beraten sowie Vor- und Nachteile besprochen. Es ist ein Konzept mit einer Blockrandbebauung entwickelt worden, das von der Mehrheit der Eigentümer/innen positiv aufgenommen und als Grundlage für die Weiterbearbeitung ausgewählt wurde.<br><br>Jedoch konnte das erforderliche Quorum der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für die Durchführung einer Quartierplanung nicht erreicht werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb aufgrund des positiv aufgenommenen Resultats der Testplanung einen Teilzonenplan mit Teilzonenreglement auszuarbeiten. Mit den zu erarbeitenden Zonenvorschriften würde eine Siedlungsentwicklung inkl. Lösung für eine Erschliessung in diesem zentral gelegenen Gebiet ermöglicht. |
| **Antrag:** | Für die Ausarbeitung eines Teilzonenplans „Hauptstrasse Nord“ mit Teilzonenreglement im Quartierplanpflichtgebiet QP1a wird eine Investitionsausgabe in der Höhe von CHF 90'000.- bewilligt. |

GEMEINDERAT BINNINGEN

| | |
|---|---|
| Präsident: | Verwalter: |
| Charles Simon | Olivier Kungler |

## 1. Ausgangslage

Im Quartierplanpflichtgebiet QP1a wurden in den vergangenen 30 Jahren mehrere Anläufe unternommen eine rechtsgültige Planungsgrundlage für die Entwicklung des vorgenannten Gebiets zu erstellen. In den 1980er Jahren wurde gar ein Ideen-Wettbewerb durchgeführt. Das Vorhaben scheiterte jeweils an der komplexen Situation der Eigentumsverhältnisse. Mit dem Erwerb der Liegenschaften Hauptstrasse 14, 26 und Gartenstrasse 27 hat die Gemeinde sichergestellt, dass sie auch als Eigentümerin ein Mitspracherecht hat und durch diese Parzellen die Erschliessung des Quartiers gesichert werden kann.

Es ist vorgesehen, dass die Liegenschaften an der Gartenstrasse und z.T. am Holeerain im Rahmen der Ortsplanungsrevision aus dem Quartierplanpflichtgebiet in eine reguläre WG4 Zone umgezont werden. Hier ist die Erschliessung gewährleistet und es besteht eine städtebaulich intakte Situation. Für die Liegenschaften an der Hauptstrasse besteht nach wir vor Handlungsbedarf. Deshalb wurde der Planungsperimeter auf dieses Gebiet beschränkt.

## 2. Beurteilung

*a) Positive Aufnahme der Testplanung:*

Dank der Testplanung ist eine neue Planungsgrundlage entstanden, welcher die Grundeigentümern/innen zugestimmt haben. Trotz der positiven Aufnahme der Grundidee für eine neue Überbauung hat die nachfolgende Umfrage bei den Eigentümern/innen ergeben, dass eine Quartierplanung mangels der erforderlichen 2/3 Mehrheit nicht durchgeführt werden kann. Es wird von der Gemeinde erwartet, dass sie die Federführung übernimmt und neue Zonenvorschriften für das Gebiet ausarbeitet.

*b) Perspektiven:*

Gemäss Angaben des Eigentümers der abgebrannten Liegenschaft Hauptstrasse 10, kann die Liegenschaft nicht abgebrochen werden, solange die Entschädigungsverhandlungen nicht abgeschlossen sind. Die Mehrheit der Grundeigentümer/innen haben zur Zeit keine konkreten Bauabsichten oder sie können keine weiteren Grundstücke erwerben, um ein sinnvolles Projekt realisieren zu können. Es wird davon ausgegangen, dass ein Investor gefunden werden muss, der bereit ist, mehrere Grundstücke zu erwerben und vorerst einen Teilbereich neu zu überbauen. Da einige der Eigentümer/innen heute und in absehbarer Zukunft keine Bauabsichten haben, ist es verständlich, dass sie nicht bereit sind, Planungskosten für einen Quartierplan vorzufinanzieren.

*c) Teilzonenplan anstatt Quartierplan:*

Für die Gemeinde Binningen ist es wichtig, dass das Quartierplanpflichtgebiet QP1a erneuert und entwickelt werden kann. Neue Zonenvorschriften würden eine Siedlungsentwicklung in diesem zentral gelegenen Gebiet ermöglichen. Ohne neue raumplanerische Grundordnung können jedoch keine Neubauten erstellt werden. Nach dem Brandfall besteht jedoch dieser Wunsch.

Grundsätzlich ist die Gemeinde für die Zonenplanung zuständig (§ 18 RBG). Damit das Gebiet angemessen bebaut werden kann, muss sie anhand einer klaren Bebauungsidee, die gut etappierbar ist, einen Teilzonenplan ausarbeiten. Damit kann eine Grundordnung geschaffen werden, welche die Zonenvorschriften bilden.
Die Gemeinde ist allein für die Teilzonenplanung zuständig. Die Grundeigentümer/innen werden zwar in die Planung einbezogen. Sie müssen aber keinen privatrechtlichen Vertrag abschliessen und die Zustimmung von 2/3 der Grundeigentümer/innen ist nicht erforderlich.

Das ganze Quartierplanpflichtgebiet kann nicht einer regulären Bauzone gemäss Zonenplan und Zonenreglement zugewiesen werden, weil eine Erschliessung von der Kantonsstrasse ohne spezielle Planung nicht zulässig ist.

*d) Verteilung der Kosten für Teilzonenplan*

In einem Quartierplan übernehmen die Grundeigentümer/-innen die Planungskosten. Für die Kosten der Zonenplanung und für die der Teilzonenpläne muss die Gemeinde aufkommen, da es sich hierbei gemäss §18 RBG um eine Gemeindeaufgabe handelt.

*e) Offerte für Teilzonenplan mit Verkehrsstudie:*

Das Architekturbüro Nissen Wentzlaff, Basel hat die Bearbeitung eines Teilzonenplans offeriert. Diese Offerte im Umfang von CHF 68'000 inkl. MWST beinhaltet drei Phasen und deckt folgende Fachgebiete ab:

- weitere architektonische Abklärungen für eine Bebauung
- raumplanerische und zonenrechtlichen Grundlagen
- Landschafts- und Aussenraumplanung
- Lärmgutachten für Lärmempfindlichkeitsstufe

Gleichzeitig ist eine Erschliessungsstudie erforderlich, welche eine Erschliessung über die Kantonsstrasse technisch aufzeigen und sichern kann. Die diesbezüglichen Verhandlungen mit dem kantonalen Tiefbauamt können erst aufgenommen werden, wenn diese Grundlagen vorliegen. Für diese Abklärungen sind rund CHF 22'000.- inkl. MWST erforderlich.

## 3. Finanzielle / personelle Auswirkungen

| **Netto-Aufwand insgesamt (CHF)** | | Periode |
|---|---|---|
| Einmalig (E) | 90'000.- | 2009-2010 |
| Wiederkehrend (W) | | |

| **Finanzierung (CHF)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Konto | Betrag | Jahr/e | E / W | Kreditart |
| 790.581.04 | 90'000.- | 2010 | E | Investition |

Beilage: Situationsplan QP1a (bestehend) und Resultat Testplanung (Endzustand)