



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 7. September 2021
Vorstoss	Arealentwicklung Spiesshöfli
Info	Dem Einwohnerrat wurde am 20.05.2019 das Programm für ein begleitetes Studienverfahren im Areal Spiesshöfli vorgelegt. Mit dieser Vorlage informiert der Gemeinderat über die Ergebnisse dieses Verfahrens sowie das weitere Vorgehen.
Antrag	<p>Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis vom Jurybericht zum begleiteten Studienverfahren der Arealentwicklung Spiesshöfli, wie auch von den weiteren Schritten im Planungsverfahren.</p> <p>Der Einwohnerrat nimmt zur Kenntnis, dass das Postulat „Spiesshöfli - Zukunft des Werkhofareals“ Nr. 34 pendent bleibt.</p> <p>Die in ein Postulat umgewandelte Motion „Spiesshöfli“ Nr. 33 wird <u>abgeschrieben</u>.</p>

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Im Studienverfahren

Das begleitete Studienverfahren Arealentwicklung Spiesshöfli wurde anhand des dem Einwohnerrat vorgelegten Programms durchgeführt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse dienen als Grundlage für die bevorstehenden Planungsschritte. Sie definieren die städtebauliche Stossrichtung resp. zeigen auf, welche Themen mit besonderem Augenmerk weiterverfolgt werden müssen.

Die gegenüber dem ursprünglichen Ablaufplan entstandenen Verzögerungen haben folgende Gründe:

- Im Nachgang zum Studienverfahren wurden Jauslin+Stebler mit einem Verkehrsgutachten beauftragt, um offene Fragen zur Erschliessung und den Einstellhallen zu klären.
- Danach fanden Verkaufsverhandlungen unter den beteiligten Eigentümerinnen statt, welche dann jedoch ergebnislos endeten.
- Der Gemeinderat verfügte eine Planungszone auf den betroffenen Parzellen.
- Die Planungszone wurde durch das kantonale Tiefbauamt juristisch angefochten. Zwischenzeitlich konnte ein Rückzug erzielt werden, jedoch hat auch dies Zeit gekostet.

2. Beurteilung

2.1 Jurybericht

Die Jury hat an mehreren Workshops verschiedene Ansätze und Vorschläge präsentiert bekommen und dazu ihr Feedback gegeben. Am Ende resultierten zwei qualitativ gute Vorschläge. Unter Beteiligung der Gemeinde fiel die Wahl auf die bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten flexiblere Bauform.

Auszug Jurybericht

„Das Ergebnis der Studie zeigt zwei ganz unterschiedliche Lösungsansätze mit jeweils hoher Wohn- und Freiraumqualität. Die Umsetzbarkeit und Eignung für diesen Standort ist bei beiden Varianten gegeben. Die Mehrheit des Gremiums spricht sich dafür aus, die Variante «Gefasster Raum» weiterzuverfolgen. Sie sieht bei diesem Ansatz eine vielversprechende, nutzungsflexible und gut realisierbare Lösung, die auch planungsrechtlich gut umsetzbar ist.

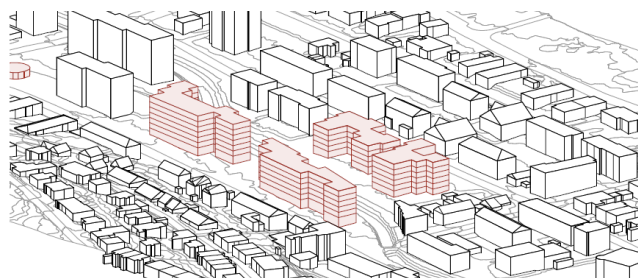
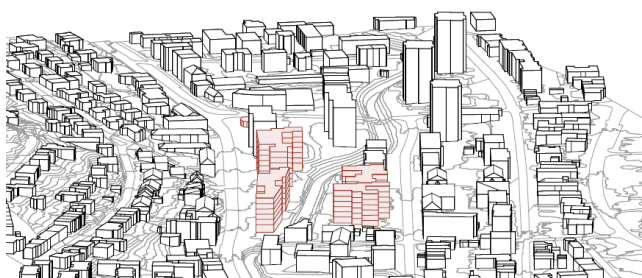
Das Fachgremium und die Grundeigentümerinnen halten es für dringend erforderlich, die Qualität der Architektur und des Freiraums bei dieser Arealentwicklung zu sichern und weiter auszuarbeiten.

Dies soll mit einem Mitspracherecht des Gemeinderates über die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen im QP-Reglement festgeschrieben werden.

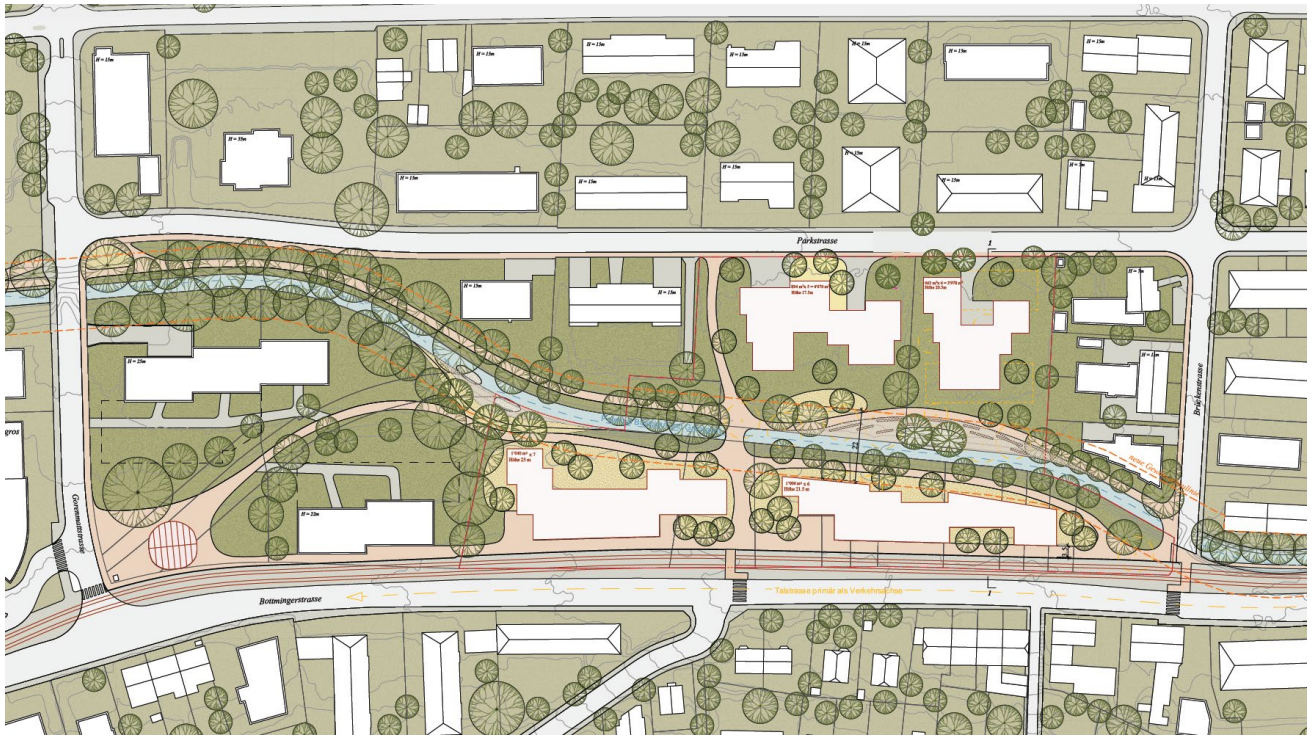
Um die Qualität des Freiraums zu sichern, muss dieser Teil des Quartierplanes resp. des dazugehörigen Vertrages sein und zwingend als gemeinsames Projekt definiert werden.

Das Fachgremium empfiehlt den drei Grundeigentümerinnen im Anschluss einen Projektwettbewerb mit erweitertem Planungssperimeter durchzuführen.

Die Grundeigentümerinnen sprechen sich bezüglich der Bebauung für eine unabhängige Weiterbehandlung der Grundstücksanteile aus und beabsichtigen die Qualität der Planung mittels eines Quartierplanverfahrens sicherzustellen. Den einzelnen Grundeigentümerinnen steht es frei, für ihre Baufelder einen Wettbewerb mit konkretisierten Anforderungen durchzuführen.“



Volumetrische Darstellung des Vorschlags „Gefasster Raum“



Situations- und Umgebungsplan mit den Baukörpern des Vorschlags „Gefasster Raum“

Weitere Informationen sind dem beiliegenden Bericht zu entnehmen.

2.2 Einschätzung des Gemeinderates

Mit dem Einbringen der bisherigen Werkhofparzelle an der Parkstrasse eröffnen sich für die Arealentwicklung und die Eingliederung in das Quartier neue Optionen, die eine vernetzte Freiraumgestaltung und eine Aufwertung entlang des Birsig ermöglichen. Für die qualitativ hochstehende städtebauliche Entwicklung hat der Gemeinderat im 2020 eine fünfjährige Planungszone verfügt und nun anschliessend an das Studienverfahren ein Quartierplanverfahren vorgesehen, das zusammen mit den weiteren Grundeigentümern gemeinsam erarbeitet wird. Um das brachliegende Potential auszuschöpfen, muss die Gemeinde Binningen diese einmalige Chance für die zukunftsorientierte Entwicklung der Talsohle und von Binningen wahrnehmen.

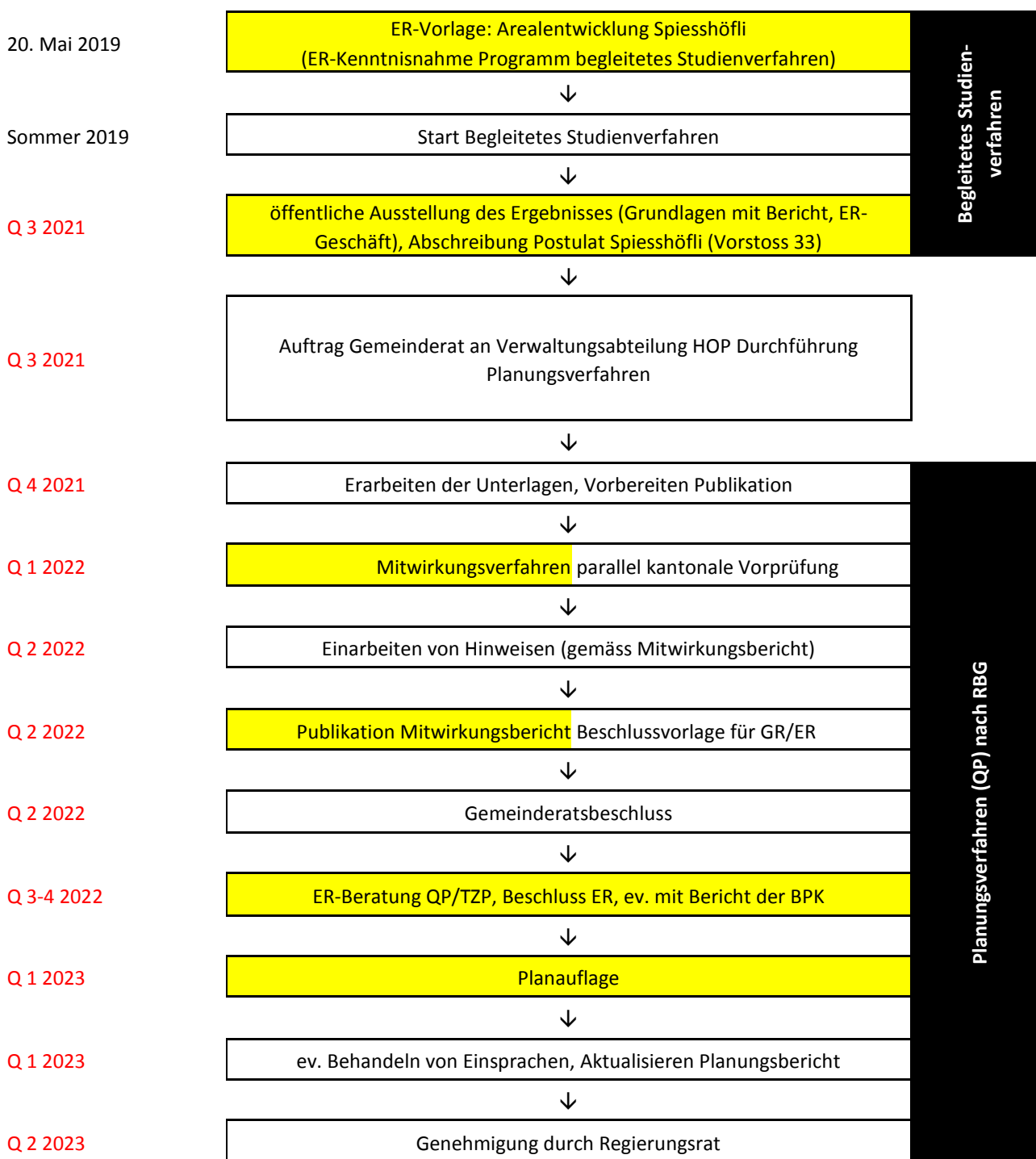
2.3 Weiteres Vorgehen

Das Prinzip des in Punkt 2.4 abgebildeten Verfahrensschemas ist nach wie vor aktuell, zumal auch Partizipationsmöglichkeiten gesetzlich gesichert sind. Die Zeitachse wurde auf den heutigen Stand angepasst. Um die Diskussion zielführend und themenspezifisch zu führen, werden Information und der weitere Einbezug des Einwohnerrates wie folgt gegliedert:

- Vorliegend geht es um die Kenntnisnahme des Ergebnisses des begleiteten Studienverfahrens, das städtebauliche Konzept mit Bebauung und Freiraum, das weitere Verfahren mit dem Quartierplan und die Grundnutzung mit einer Wohngeschäftszone. Der Fokus liegt auf dem gesamten Planungsperimeter, der Form quasi. Darin werden die ortsspezifischen und nutzungsplanerischen Themen behandelt.
- In einer zweiten Vorlage sollen die Aspekte der Gemeinde Binningen als Immobilieneigentümerin behandelt werden. Da liegt der Fokus auf dem Eigentum der Gemeinde Binningen, dem Inhalt quasi. In dieser Vorlage werden dann auch die Punkte geklärt, ob die Gemeinde ihr Land verkauft, im Baurecht abgibt, oder selbst ein Projekt realisiert und damit verbunden ggf. konkretere Vorgaben zum künftigen Nutzungsmix.

2.4 Einbezug des Einwohnerrates und der Öffentlichkeit

Die anstehenden Schritte aus planerischer Sicht sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vorgegeben.



Alle **gelb** hinterlegten Felder stellen Verfahrensschritte dar, bei denen der Einwohnerrat resp. die Öffentlichkeit einbezogen wird. Nachfolgend werden diese Schritte erklärt.

Als *erster Schritt* wird der Gemeinderat die Planungsentwürfe im *Mitwirkungsverfahren* (gem. [§ 7 RBG](#)) öffentlich auflegen. Eingegangene Hinweise werden in einem *zweiten Schritt* im *Mitwirkungsbericht* dargelegt, welcher ebenfalls veröffentlicht wird. Danach beginnt die Beschlussfassung: Zuerst durch den Gemeinderat, welcher die Planung als *dritten Schritt* dann dem *Einwohnerrat* überweist. Erfahrungsgemäss wird dieser die Planung seiner Bau- und Planungskommission zur Beurteilung

überweisen. Nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat muss die Planung im *vierten Schritt* noch eine 30 tägige *Planaufgabe* durchlaufen (gem. [§ 31 RBG](#)), bei welcher die Einwohnerinnen und Einwohner Einsprache erheben können.

2.5 Postulate zum Spiesshöfli

Zum Thema Arealentwicklung Spiesshöfli sind aktuell zwei Postulate hängig.

Die in ein Postulat umgewandelte Motion Nr. 33 „Spiesshöfli“ der SP-Fraktion.

Wie bereits im Rahmen der Überweisung dargelegt, gibt es keine Grundlage für ein Vorkaufsrecht. Die Gemeinde bringt sich dennoch auf mehreren Ebenen bei der Gestaltung des Areals ein, sei es als Grundeigentümerin der Parzelle des Werkhofs oder als planende Behörde. Die weiteren Anliegen der Motionärin werden mit der Präsentation des Ergebnisses des begleiteten Studienverfahrens Arealentwicklung Spiesshöfli sowie dem Prozess inkl. der gesetzlich gesicherten Partizipationsmöglichkeiten berücksichtigt. Der Gemeinderat beantragt daher die Abschreibung dieses Postulats.

Das Postulat Nr. 34 „Spiesshöfli - Zukunft des Werkhofareals“ der SP-Fraktion, Grüne / EVP-Fraktion bleibt pendent, bis der Einwohnerrat über den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Inhalt beschlossen hat.

– Jurybericht zum begleiteten Studienverfahren Arealentwicklung Spiesshöfli