

Bericht der Bau- und Planungskommission

Gemeinsamer Werkhof Binningen-Bottmingen: Grundsatzentscheid und Bewilligung einer Investitionsausgabe von CHF 315'000.-

1. Einleitung

Die Vorlage wurde in beiden Gemeinden gleichzeitig dem Einwohnerrat Binningen und der Gemeindeversammlung Bottmingen bzw. der jeweils vorberatenden Bau- und Planungskommission in Binningen (BPK) resp. Gemeindegemeinschaft in Bottmingen unterbreitet. Damit in beiden Gemeinden gleichzeitig die Beratung aufgenommen werden kann, hat das Büro des Einwohnerrats die Vorlage direkt an die BPK überwiesen. So konnte in der gleichen Woche (KW 46), am 9.11.2009 in Bottmingen und am 12.11.2009 in Binningen, die Vorlage präsentiert werden.

In vier Sitzungen hat die BPK das Geschäft beraten und möchte sich bei den von beiden Gemeinden anwesenden Personen für die angenehme Zusammenarbeit bedanken.

Von Seiten der Gemeinde Binningen waren dabei:

- Agathe Schuler, Gemeinderätin
- Olivier Kungler, Gemeindeverwalter
- Theo Hauser, Abteilungsleiter Bauadministration und technische Betriebe

In der ersten Sitzung waren zusätzlich anwesend:

- Franz Wunderer, Gemeinderat Bottmingen
- Willi Schweighauser, Gemeindeverwalter Bottmingen
- D. Schneeberger, technischer Berater, Chur, Verfasser der Machbarkeitsstudie
- D. Salathé, Fachhochschule Muttenz, Architekt / Dozent

Gemeinderätin A. Schuler gab einen Überblick über das Geschäft, das von den beiden Gemeinden Bottmingen und Binningen gemeinsam bearbeitet wird. Aus einer der BPK vorgeführten Präsentation, die am 4. November 2009 vor ca. 70 Anwohnern des Standorts "Birkenweg" gezeigt wurde, geht hervor, was bisher schon in die Wege geleitet worden ist (Präsentation siehe Homepage).

2. Projektvorstellung

2.1 Machbarkeitsstudie

D. Schneeberger präsentierte die Machbarkeitsstudie betreffend Analyse und Zusammenschluss der Werkhöfe Binningen und Bottmingen (Bericht siehe Homepage).

Die künftig gemeinsam zu erbringenden Dienstleistungen erfordern eine laufende Anpassung der Standards und der Ressourcen. Synergien können allein schon durch einen gemeinsamen Bau und die optimierte Nutzung von Maschinen und

Fahrzeugen entstehen. Sowohl Standards als auch die personelle Situation müssen bei jeder Mutation neu beurteilt werden. Künftig wird eine Kostenrechnung nötig sein. Heute wird der Personen- und der Sachaufwand lediglich auf die Produkte umgebucht.

Das optimale Verhältnis Werkhof / Einwohner liegt auf Grund der einschlägigen Erfahrungen von D. Schneeberger bei einem Werkhof pro ca. 30'000 Einwohnern. Auch grosse Städte haben verschiedene Werkhofstandorte, die diesen Grössenverhältnissen entsprechen. Ein Einkauf von Dienstleistungen (z.B. Service von Kommunalmaschinen) in einem neuen Zentrum im Dreispitz ist jederzeit möglich, wenn dort die entsprechenden Kapazitäten vorhanden sind.

2.2 Bebauungsstudien

D. Salathé, Dozent an der FHNW Muttenz, präsentierte die im Rahmen einer Semesterarbeit erarbeiteten Projekte (Präsentation siehe Homepage).

Die heute in beiden Gemeinden existierenden unterschiedlichen Werkhofstandorte werden zusammengefasst. Weil die Gärtnerei Binningen nicht mehr für die Topfpflanzenaufzucht dient, werden Treibhaus und Frühbeetanlagen nicht mehr genutzt. Die heutige Gärtnerei dient vor allem dem Unterhalt der verschiedenen Grünanlagen, die nötigen Pflanzen werden eingekauft.

Theoretisch wäre eine Mischform Werkhof / Wohnen / weitere Nutzungen im Sinne des verdichteten Bauens denkbar.

Ob ein Untergeschoss sinnvoll ist, um z.B. das oberirdische Bauvolumen möglichst klein zu halten, ist abzuklären (Birsig-Grundwasser). Die vorliegenden Projekte der FHNW weisen vereinzelt ein Untergeschoss auf. Auch der beigezogene Experte, D. Schneeberger, empfiehlt ein Untergeschoss, um oberirdisch allenfalls Land für künftige Bedürfnisse freizuhalten.

2.3 Informationen aus Gemeinderat und Verwaltung

Die Gemeinderäte von Binningen und Bottmingen haben in der Vorlage 62 kommuniziert, dass keine Kündigungen erfolgen sollen. Bei jeder Mutation sind aber die Leistungen und die personelle Situation neu zu beurteilen. Eine wichtige Vorgabe der Gemeinderäte war, dass die Betriebskosten nicht höher sein dürfen als dies in beiden Gemeinden heute der Fall ist. Weil die vorhandenen Bauten im Gemeindebesitz abgeschrieben sind, sind entsprechende Zins- und Kapitalkosten im Leistungskatalog nicht enthalten.

Der vorliegende Leistungskatalog (siehe Beilage zur Vorlage Nr. 62) wird in einem nächsten Schritt ausgebaut und mit den Standards pro Leistung ergänzt. Daraus werden unter anderem die Anforderungen für das Raumprogramm eines neuen Werkhofs gewonnen. Auch wenn heute noch nicht alle Detailzahlen vorhanden sind, kann mit der Planung begonnen werden. Bis Raumprogramm, Wettbewerbsprogramm, etc. verabschiedet sind, ist auch das Organisationskonzept erstellt.

Das Personal wurde insgesamt an bisher drei Veranstaltungen informiert (einmal getrennt, zweimal gemeinsam).

Auch die Möglichkeit eines so genannten Oekihofes (Sammelstelle für alle Materialien) soll geprüft werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass in der Region etliche gut funktionierende Entsorgungsstellen existieren, wie z.B.:

- Muldenzentrale, Allschwil
- RE-Center, Muttenz
- R. Lottner AG, Basel
- Entsorgungcenter Birsfelden AG
- Zihlmann AG (Elektro- und Haushaltgeräte)

Ausserdem wäre eine solche Anlage für die Anwohner mit noch mehr Lärmemissionen verbunden.

Bezüglich der Mischform Werkhof / Wohnen wurde in Binningen auch schon die Kombination mit Asylwohnraum studiert, allerdings aber nicht weiter verfolgt.

3. Beratung

Von den Mitgliedern der BPK sind über 50 Fragen schriftlich eingegangen. In den folgenden Abschnitten sind die wichtigsten Themen aus den gestellten Fragen zusammengefasst.

3.1 Zeitfaktor

Die Gemeinde Binningen hat einen funktionierenden Werkhof, der den Bedarf für die nächsten 5 bis 10 Jahre deckt und muss deshalb nicht zwingend einen Neubau erstellen. Die Gründe, weshalb ein Neubau trotzdem im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Projekt Sinn machen kann, sind folgende:

Das Werkhofgebäude an der Parkstrasse ist 50 Jahre alt und wurde so weit möglich mit kleineren Aus- und Umbauten auch den heutigen Erfordernissen angepasst. Die Geräte und Materialien sind auf verschiedene Standorte verteilt gelagert. Die Gärtnerei ist örtlich nicht in den Werkhof eingebunden. Das Werkhofgebäude ist sanierungsbedürftig. Der Standort mitten im Wohngebiet am Birsig ist zonenrechtlich seit 1973 "geduldet". Wenn ein Neubau in Frage kommt, macht es Sinn, einen neuen Standort zu wählen. Die Situation in Binningen ist jedoch terminlich nicht so, dass dringend Ersatz geschaffen werden muss.

Bottmingen steht jedoch unter Zeitdruck. Der Werkhof ist in verschiedenen Liegenschaften im Zentrum untergebracht und soll im Rahmen der schon seit vielen Jahren andauernden Zentrumsplanung von dort an einen neuen Standort verlegt werden.

Ein neuer Werkhof im Alleingang würde für jede der beiden Gemeinden mehr kosten als eine gemeinsame Lösung.

3.2 Standort

Im Vordergrund steht als Standort für einen gemeinsamen Werkhof das Areal am Birkenweg südöstlich des Mühlemattschulhauses. Bezüglich weiterer Varianten wurde folgendes abgeklärt:

- a) Für einen gemeinsamen Werkhof in Bottmingen anstatt in Binningen käme von der Grösse her nur ein Areal (Weichselmatt) in Frage. Dort ist aber die Er-

schliessung nur durch ein Wohnquartier möglich, ein Anschluss an die Bruderholzstrasse (Kanton) ist nicht möglich. Die übrigen Areale in Bottmingen sind für eine gemeinsame Lösung zu klein und eignen sich nur für einen Alleingang von Bottmingen (Löchlimatt) resp. die Verhandlungen scheiterten am Baurechtszins (Wuhrmatt).

- b) In Binningen ist das Gebiet Holz matt aus verschiedenen Gründen keine Option (weder für einen eigenen noch einen gemeinsamen Werkhof). Es stehen Verhandlungen mit der Eigentümerin (Stadt Basel) an. Zudem wäre die Erschliessung sehr problematisch und es handelt sich um eine Hanglage mit hoher Wohnqualität. Von der Grösse und der Zone her (OeW) würde sich das Land eignen.
- c) Die Parkstrasse (heutiger Werkhof) befindet sich mitten im Wohngebiet in der Zone WG3 und ein Neubau an diesem Ort würde eine Umzonung bedingen, was kaum opportun ist.

Gründe welche für den Standort am Birkenweg sprechen sind:

- Die Parzelle befindet sich bereits in der Zone öWA.
- Das Areal liegt auf Bottmingerseite im Gewerbegebiet mit den entsprechenden Immissionen.
- Die Erschliessung des LKW-Verkehrs erfolgt über das Gewerbegebiet Bottmingen.
- Zentrale Lage Binningen/Bottmingen

3.3 Landpreis

Für das Land am Birkenweg, welches im Eigentum der Gemeinde Binningen ist und in einer OeW-Zone liegt, wurde in der Vorlage ein m² Preis von CHF 500.- eingesetzt. Der definitive Landpreis ist Sache von Verhandlungen zwischen Binningen und Bottmingen.

3.4 Erschliessung

Die Haupterschliessung (insbesondere für Maschinen und LKW's) soll von der Wuhrmattstrasse von Süden her durch das Gewerbegebiet Bottmingen erfolgen. Eine zweite Erschliessung wird durch die Lindenstrasse und den Birkenweg von Binningen her realisiert.

3.5 Baukonzept

Die Projekte der FHNW Muttenz basieren praktisch alle auf einem eingeschossigen Hallenbau mit einer Bruttogeschossfläche von 3'000 m² und einem Landbedarf von ca. 6'000 m². Im Sinne einer Raumoptimierung und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, sollte ein zweigeschossiger Baukörper geplant werden. Die überbaute Fläche und damit der Landbedarf würden somit um ca. die Hälfte reduziert. Der restliche Teil der Parzelle stünde dann noch für andere Zwecke zur Verfügung.

Bei der Planung muss bezüglich der Lagerung gefährlicher Stoffe auf die Nähe zum Birsig (Grundwasser, Überschwemmungen) Rücksicht genommen werden. Ebenfalls soll in der Planung auf das Thema Renaturierung Birsigufer eingegangen werden.

3.6 Finanzierung

Der GR beabsichtigt, die Finanzierung der Baukosten durch den Verkauf der Parzelle an der Parkstrasse sowie das Einbringen des Landes an der Birkenstrasse zu tätigen. In der BPK wurde die Frage gestellt, was statt eines Verkaufs, der von einer Kommissionsminderheit auch als „Verscherbeln des Tafelsilbers“ bezeichnet wurde, eine Abgabe im Baurecht bedeuten würde. Die BPK musste zur Kenntnis nehmen, dass mit dem heute geltenden Baurechtsreglement eine Baurechtslösung finanziell wesentlich schlechter ist als ein Verkauf.

Wenn das vorliegende Projekt umgesetzt, die Parzelle an der Parkstrasse aber nicht verkauft werden soll, ist es Sache der Politik, aufzuzeigen, wie die Finanzierung zu regeln ist.

Spätestens mit dem Baukredit soll der Gemeinderat Finanzierungsalternativen aufzeigen.

3.7 Synergien

Die wichtigsten Synergien (gemeinsamer Bau, ein Standort, Optimierung, Fahrzeug- und Maschineneinsatz sowie das Personal) sind in der Vorlage 62 erwähnt, jedoch nicht quantifiziert. Die BPK möchte das Einsparungspotential in Franken kennen. Die möglichen Einsparungen hängen vom Projekt und den Baukosten sowie vom Organisationskonzept ab. Diese Unterlagen sollen spätestens mit der Baukreditvorlage an den Einwohnerrat vorliegen. Die BPK stimmt mit dem GR überein, dass keine Kündigungen ausgesprochen werden, allfällige Personaleinsparungen sind über die Personalfuktuation zu regeln.

4. Zusammenfassung

Im Prinzip gibt es zwei Varianten:

1. Verschiebung auf der Zeitachse: Binningen kann 5 bis 10 Jahre zuwarten, schon weil zwischenzeitlich viele kostenintensive andere Projekte anstehen. Man muss sich die Frage stellen, ob sich Binningen dies leisten kann.
2. Realisierung des Projekts am Birkenweg: Die Parzelle an der Parkstrasse eignet sich sehr gut für Wohnzwecke. Die Frage ist also abwarten oder bauen.

Eine Kommissionsmehrheit befürwortet den Verkauf der Parzelle Parkstrasse 29 zur Finanzierung des Werkhofprojekts.

Eine Kommissionsminderheit ist der Ansicht, dass das beantragte Vorgehen (Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderats mit Auflagen) zum jetzigen Zeitpunkt falsch ist. Zuerst sollten die noch offenen Fragen beantwortet werden, ehe ein Planungskredit bewilligt wird.

Schliesslich gelangte ein Antrag auf Rückweisung des Geschäftes mit klaren Auflagen an den GR zur Abstimmung. Die Rückweisung wurde mit 5 JA- gegen 4 NEIN-Stimmen angenommen.

In der letzten Sitzung konnten noch einige Unklarheiten beseitigt werden, und es kam zu einem Rückkommensantrag. Dieser wurde mit 5 JA- gegen 3 NEIN-Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.

Mit 5 JA- gegen 4 NEIN-Stimmen wurde entschieden, dem Einwohnerrat keine Rückweisung der Vorlage sondern eine Zustimmung zum Grundsatz und zum Planungskredit zu beantragen, diese Zustimmung jedoch mit diversen Auflagen zu verbinden, über deren Umsetzung zusammen mit der ER-Vorlage über den Baukredit informiert werden soll.

5. Anträge der BPK an den Einwohnerrat

- 5.1. Der baulichen und betrieblichen Zusammenlegung der beiden Werkhöfe von Binningen und Bottmingen mit Standort am Birkenweg in Binningen wird im Grundsatz zugestimmt.
- 5.2. Für die Planung eines Werkhof-Gebäudes wird eine Investitionsausgabe von CHF 315'000.- (Anteil Binningen) bewilligt.
- 5.3. Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der Ausarbeitung der kommenden Vorlage betreffend Baukredit an den Einwohnerrat für einen gemeinsamen Werkhof Binningen / Bottmingen folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
 - 5.3.1 Auf der vorhandenen Parzelle am Birkenweg soll der Perimeter so angepasst werden, dass zusätzlich eine Parzelle Bauland der Zone WG3 ausgeschieden werden kann.
 - 5.3.2 Im Rahmen der Baukreditvorlage ist der für das Werkhofareal vorgesehene Landpreis unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren zu optimieren.
 - 5.3.3 Im Rahmen der Baukreditvorlage zeigt der Gemeinderat - neben dem Verkauf der Parzelle an der Parkstrasse - alternative Finanzierungsmöglichkeiten auf.
 - 5.3.4 Der Gemeinderat zeigt die vorgesehene Kosteneinsparung (Personalkosten, Fahrzeug- und Maschinenpark, Infrastruktur / Betriebsstruktur und Auslagerungen) für das 1. Betriebsjahr, ab 2. Betriebsjahr und ab 5. Betriebsjahr auf.
 - 5.3.5 Im Rahmen der Planungs- und Bauarbeiten soll die Renaturierung der Uferzone des Birsig im Bereich des Werkhofneubaus mit einbezogen werden.
- 5.4. Die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 und 2 erfolgen unter dem Vorbehalt analoger Beschlüsse durch die Gemeindeversammlung Bottmingen.

Die Anträge 5.1 und 5.2 wurden mit 5 JA- gegen 4 NEIN-Stimmen gutgeheissen.

Den Auflagen wurde wie folgt zugestimmt:

Auflage 5.3.1:	7 JA- gegen 2 NEIN-Stimmen
Auflage 5.3.2:	8 JA- gegen 1 NEIN-Stimmen
Auflage 5.3.3:	6 JA- gegen 2 NEIN-Stimmen, 1 Enthaltung
Auflage 5.3.4:	9 JA-Stimmen
Auflage 5.3.5:	4 JA- gegen 2 NEIN-Stimmen bei 3 Enthaltungen

Binningen, 28. Januar 2010

Der Präsident der BPK

Willy E. Müller

Die folgenden zusätzlichen Dokumente können auf der Homepage zusammen mit der Vorlage Nr. 62 bei den Unterlagen für die Sitzung vom 22. März 2010 eingesehen werden:

- Präsentation zu Handen der Anwohnerinformation vom 4. November 2009
- Machbarkeitsstudie D. Schneeberger
- Bebauungsstudien der Fachhochschule beider Basel, Muttenz
- Leistungskatalog (Beilage zur Vorlage 62)

Alle Dokumente sind auf der Homepage unter dem Sitzungsdatum vom 22.3.2010 zu finden.

[www.binningen.ch>Politik>Einwohnerrat>Sitzungen>Sitzungsdaten im Jahr 2010](http://www.binningen.ch/Politik/Einwohnerrat/Sitzungen/Sitzungsdaten%20im%20Jahr%202010)

Link für diese Seite:

http://www.binningen.ch/xml_1/internet/de/application/d43/d44/d225/f1098.cfm