



DER GEMEINDERAT VON BINNINGEN AN DEN EINWOHNERRAT

Gesamtprojekt Schlosspark

1. Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gemäss RBG § 7
2. Mutation der Teilzonenvorschriften Nr. 9, Mutation der Spezial-Zone für Kulturgüterschutz Schlosspark (neu Denkmalschutzzone), Mutation des Strassennetzplans sowie Mutation der Gewässer- und Baulinien

Kurzinformation:

Das Gesamtprojekt "Schlosspark Binningen" und der Realisierungskredit von CHF 15.05 Mio. wurden an der Volksabstimmung vom 16.5.2004 angenommen. Zur Ausführung des Projekts müssen vier bestehende Planungsgrundlagen angepasst werden:

Teilzonenvorschriften Nr. 9: Die geplante Einstellhalle des Schlossparks liegt teilweise im Bereich des Teilzonenplans Nr. 9. In diesem gültigen Teilzonenplan sind zwei Sockelgeschosse am Birsig möglich. Jetzt wird dieser Bereich für die neue unterirdische Einstellhalle neu definiert und das Reglement ergänzt. Die Mutation der Vorschriften besteht aus einem neuen Baubereich für die unterirdische Einstellhalle und aus einer Mutation des Reglements (Textänderungen s. synoptische Darstellung).

Denkmalschutzzone: Der Schlosspark sowie die Liegenschaften Schlossgasse 1 und 2 liegen bereits heute in der Spezialzone für Kulturgüterschutz Schlosspark. Im Zusammenhang mit der Verlegung der Schlossgasse (auf der Nordseite des neuen Schlossparks) muss die Spezialzone angepasst und gemäss RBG umbenannt werden. Der heutige Strassenraum im Schlosspark und die Spezialzone für Kulturgüterschutz Schlosspark werden deshalb neu in eine Denkmalschutzzone eingeteilt.

Gewässer- und Baulinien: Die heute gültigen Gewässer- und Baulinien im Bereich des TZP Nr. 9 sowie im Schlosspark wurden festgelegt, bevor das aktuelle Schlossparkprojekt mit der Einstellhalle ausgearbeitet wurde. Um die Erschliessung der neuen Einstellhalle optimal über die Schlossgasse realisieren zu können, ist eine Mutation der Gewässer- und Baulinien erforderlich.

Strassennetzplan: Die neue Linienführung der Schlossgasse wurde 1995 mit dem Quartierplan Nr. 8 beschlossen und 1998 genehmigt. Mit der Mutation wird der Strassennetzplan aktualisiert. Die bisher vorgesehenen, aber nicht realisierten Sackgassen in Park- und Amerikanerstrasse werden aufgehoben und der heutigen Situation angepasst.

Die Pläne werden den Fraktionen zugestellt und sind an der Einwohnerratssitzung aufgehängt.

Anträge:

1. Die Mutation des Teilzonenplans Nr. 9 wird beschlossen.
2. Die Mutation der Spezialzone für Kulturgüterschutz Schlosspark wird beschlossen.
3. Die alten Gewässer- und Baulinien gemäss dem Plan "Schlossgasse/Birsig" werden aufgehoben und die neuen Gewässer- und Baulinien werden beschlossen.
4. Die Mutation des Strassennetzplans wird beschlossen.

Binningen, 18. Januar 2005

GEMEINDERAT BINNINGEN

der Präsident:

der Verwalter:

Charles Simon

Olivier Kungler

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Einwohnerratsbeschlüsse und Volksabstimmung zum Gesamtprojekt Schlosspark

Am 4.11.2003 legte der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Vorlage 164 vor betreffend "Genehmigung des Gesamtprojekts Schlosspark Binningen enthaltend Sanierung Liegenschaft Schlossgasse 2 (Imhofhaus), Verlegung Schlossgasse, Erstellung eines Schlossparks, Erstellung einer Einstellhalle und Bewilligung eines Bruttokredits von CHF 15.05 Mio". In den Detailinformationen zum Geschäft wurde unter Punkt 7.5 "Anpassung Zonenplan / Strassennetzplan / Gewässerbaulinie" darauf hingewiesen, dass die Verlegung der Schlossgasse und die geplante neue Einstellhalle verschiedene kleinere Anpassungen des Zonenplans, des Strassennetzplans und der Gewässerbaulinie nötig mache und dass dem Einwohnerrat diese zu gegebener Zeit unterbreitet werden. Die Vorlage wurde in der Bau- und Planungskommission des Einwohnerrats und im Ratsplenum detailliert beraten. Am 26.1.2004 stimmte der Einwohnerrat dem Gesamtprojekt zu.

In der Volksabstimmung vom 16.5.2004 wurde die Investitionsausgabe für das Gesamtprojekt Schlosspark von CHF 15.05 Mio. angenommen. Um das Schlosspark-Projekt realisieren und die für die Realisation notwendigen Baugesuche einreichen zu können, müssen folgende vier Planungsgrundlagen angepasst und ergänzt werden:

- Zonenplan Siedlung, Anpassung der Denkmalschutzzone (Schlosspark)
- Strassennetzplan, Anpassungen der Linienführung Schlossgasse und deren Anschlüsse an Parkstrasse sowie Amerikanerstrasse
- Teilzonenplan Nr. 9, Weihermatten, Anpassung der Sockelgeschossnutzung gegen den Birsig
- Gewässer- und Baulinienplan, Anpassung gemäss Gesamtprojekt Schlosspark vom 16.5.2004

Kantonale Vorprüfung und Zusammenarbeit mit den Fachstellen

Die Mutationen wurden mit den zuständigen kantonalen Fachstellen entwickelt und von diesen geprüft. Im April 2004 hat die Denkmalpflege- und Heimatschutzkommission das vorliegende Gesamtprojekt Schlosspark Binningen und im Speziellen das geplante Parking beraten und genehmigt. Die Mutation der Gewässer- und Baulinien ist in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, erarbeitet worden. Im Mai 2004 wurden alle Mutationen zur Vorprüfung den zuständigen kantonalen Amtsstellen unterbreitet. Aus dieser Vorprüfung geht hervor, dass der Kanton mit den Mutationen einverstanden ist.

2. Mitwirkungsveranstaltung vom 31.8.2004

Am 21.6.2004 wurden die drei Mutationen (Teilzonenvorschriften Nr. 9, Denkmalschutzzone und Gewässer- und Baulinien) dem Einwohnerrat zur Beratung unterbreitet. Vorgesehen war nach dem Einwohnerratsbeschluss die gesetzlich vorgeschriebene Planaufgabe durchzuführen und so die Mitwirkung sicherzustellen.

Der Einwohnerrat entschied, dass ein Mitwirkungsverfahren nach Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) § 7 vor der Beschlussfassung des Rats durchgeführt werden muss.

An der öffentlich ausgeschriebenen Mitwirkungsveranstaltung vom 31.8.2004 nahmen insgesamt 16 Personen teil. Das Komitee Pro Schlosspark war mit sieben Personen vertreten, die Firma Glanzmann AG mit sechs Personen.

Insbesondere wurden folgende Themen diskutiert:

- Fragen betreffend den Zeitpunkt der Realisierung des Schlossparks:
Anwesende wollten wissen, warum der Schlosspark noch nicht realisiert worden ist und wie lange es dauern wird, bis er fertig gestellt ist.
- Fragen betreffend Erschliessung, Veloparking und OeV-Erschliessung:
Es wurde nach den Fussgängerverbindungen und dem Birsig-Uferweg gefragt und der Stellenwert der OeV-Erschliessung diskutiert. Es wurde festgestellt, dass Zweiradparkplätze fehlen und angeregt, diesen Punkt in der weiteren Planung aufzunehmen.
- Anliegen der Firma Glanzmann AG betreffend der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle:
Die Vertreter der Firma Glanzmann AG äusserten sich dahingehend, dass sie als Nachbarn bei der Planung und Gestaltung der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle bis anhin nicht einbezogen wurden.

Der Gemeinderat wurde über die Ergebnisse der Mitwirkungsveranstaltung informiert und er stellt fest, dass die meisten Fragen, Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen werden können, aber keinen Einfluss auf die Projekte haben. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Frage betreffend Veloparkplätze zu prüfen. Zudem soll ein gesondertes Gespräch mit der Firma Glanzmann AG betreffend die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle geführt werden.

3. Prüfung von Erschliessungsvarianten und Erarbeiten von Optimierungslösungen

Am 17.9.2004 wurden der Firma Glanzmann AG die verschiedenen im Vorfeld der Volksabstimmung untersuchten Parkingvarianten im Schlosspark, um den Schlosspark und in den umliegenden Überbauungen erläutert. Die Firma Glanzmann AG machte ihrerseits geltend, dass die privaten und öffentlichen Anliegen nicht ausgewogen gewichtet worden seien. Vor allem wurde aber beanstandet, dass die geplante Einfahrtsrampe von der Schlossgasse her für die geplanten neuen Wohnungen auf der Ost-Seite des Birsig eine unzumutbare Belastung darstellen würde. Lärm und Scheinwerferlicht würden die Wohnqualität der projektierten Überbauung vermindern.

3.1 Studienauftrag für weitere Erschliessungsvarianten

Auf Wunsch der Firma Glanzmann AG hat der Gemeinderat einen Studienauftrag für eine Erschliessungsvariante mit Platzierung der Ein- und Ausfahrt im Schlosspark (westlich des Imhofhauses) in Auftrag gegeben. Der beauftragte Planer hat fünf Untervarianten ausgearbeitet, die der Fachgruppe Verkehr und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet wurden.

Während die Zusatzabklärungen für die Erschliessung durchgeführt wurden, hat die Firma Glanzmann AG ihr Anliegen in einem offenen Brief dargestellt, der Mitgliedern des Einwohnerrats und weiteren Personen in Binningen zugestellt wurde.

Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege

Die Erschliessungsvarianten wurden der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt. Gemäss ihrem Schreiben vom 25.10.2004 beeinträchtigen alle fünf Varianten im Schlosspark (westlich des Imhofhauses) das historische Gebäude in seinem Denkmalwert in unzulässiger Weise. Sie verstossen damit gegen das Denkmal- und Heimatschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 und 3, sowie § 9). Die kantonale Denkmalpflege lehnt alle zusätzlich geprüften Varianten ab, da die Einfahrten viel zu nahe am geschützten Objekt liegen und sowohl das Imhofhaus, seine direkte Umgebung, als auch den Schlosspark wesentlich beeinträchtigen. Zudem liege mit dem Projekt gemäss Volksabstimmung eine wesentlich bessere Lösung vor. Die vom Gemeinderat vorgelegte Tiefgarageneinfahrt gemäss vorgesehener Ausführungsprojekt, hat denn auch am 13.4.2004 die Zustimmung der Denkmal- und Heimatschutzkommission erhalten, während andere Varianten im oder nahe am Schlosspark schon früher von der Kommission abgelehnt wurden.

Stellungnahme der Fachgruppe Verkehr

Die Fachgruppe Verkehr hat anlässlich Ihrer Sitzung vom 26.10.2004 die fünf zusätzlichen Erschliessungsvarianten geprüft und kommt zu folgenden Schlüssen:

- Die Verkehrsanbindung ist bei allen Varianten unzureichend (Einfahrt an untergeordnete Parkstrasse angeschlossen: längere Fahrwege und Mehrverkehr im Wohnquartier resp. Einfahrt in Schlossgasse zu nahe an Einmündung der Parkstrasse: Sicherheitsproblem).
- Eine Projektänderung führt je nach Variante zu einer mehr oder weniger grossen Reduktion der Parkplatzanzahl.
- Die Lärmproblematik wird für Anwohner bei allen untersuchten Varianten gegenüber der vorgesehenen Ausführungsvariante nicht verbessert sondern verlagert.
- Die Varianten bedingen Landerwerbsverhandlungen mit anderen privaten Parzelleneigentümern.

Gesamtbeurteilung der Varianten

Unter Berücksichtigung aller Interessen von Gemeinde, Denkmalpflege und Anstössern ist der Schluss zu ziehen, dass die nachträglich untersuchten Einfahrtsvarianten den Anforderungen nicht genügen.

3.2 Optimierung der Gestaltung der Einstellhalleneinfahrt am projektierten Standort

Im Hinblick auf die Vermeidung von potentiellen Einsprachen hat der Gemeinderat ferner planerisch abklären lassen, inwieweit eine Optimierung der Ausgestaltung der Einstellhalleneinfahrt am geplanten Standort möglich ist. Diese Abklärungen haben ergeben, dass mit einer Überdeckung die Anforderungen und Wünsche der Nachbarschaft in Bezug auf Lärm- und Lichtschutz mit einfachen baulichen Mitteln realisierbar sind. Die erstellten Modelle zeigen, dass es möglich ist, die Rampe der Einstellhalle mit gestalterischen Mitteln (teilweise oder vollständige Überdeckung, Begrünung, Materialwahl usw.) so zu optimieren, dass die Anliegen der Firma Glanzmann AG betr. Schutz vor Lärm und Scheinwerferlicht berücksichtigt sind.

3.3 Gespräch mit der Firma Glanzmann AG vom 6.12.2004

Der Gemeinderat stellte der Firma Glanzmann AG am 6.12.2004 verschiedene Punkte vor:

- Resultate der Prüfung weiterer Erschliessungsvarianten
- Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und der Fachgruppe Verkehr
- Modelle der Vorschläge zur Gestaltungs-Optimierung der Einstellhalleneinfahrt im durch Volksabstimmung genehmigten Projekt
- Erwägungen des Gemeinderats

Mit Schreiben vom 21.12.2004 teilte die Firma Glanzmann AG dem Gemeinderat mit, dass sie an ihrer ablehnenden Haltung betreffend die geplante Einstellhallenrampe festhält. Eine Überdeckung vermindere zwar Lärm- und Lichtimmissionen, lasse aber den Baukörper insgesamt mehr in Erscheinung treten.

4. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat das Mitwirkungsverfahren nach Raumplanungs- und Baugesetz § 7 durchgeführt. Der Gesetzestext lautet wie folgt:

§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.

² Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Der Gemeinderat wird den Vorschlag, Veloparkplätze zu bauen in die Planung aufnehmen. Er hat verschiedene Varianten für die Überdeckung und Begrünung der geplanten Einfahrtsrampe nördlich der Schlossgasse ausarbeiten lassen und der Firma Glanzmann AG vorgestellt.

Hingegen ist der Gemeinderat nach gründlichen Abklärungen zum Schluss gekommen, dass der Vorschlag der Firma Glanzmann AG, die Einfahrtsrampe zum Parking im Schlosspark westlich vom Imhofhaus zu bauen, nicht sachdienlich ist (s. Kapitel 3).

Das Projekt Schlosspark Binningen ist in der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 als Gesamtplanung mit grossem Mehr angenommen worden. Alle vier Teilprojekte sind "zusammengefügt wie ein Puzzle", keines macht Sinn ohne die andern. Zudem dürfen sich die Stimmberechtigten aufgrund der Abstimmungsinfo-Broschüre, die auch die Lage der Einfahrt in die Autoeinstellhalle enthält, darauf verlassen, dass das Vorhaben wie projiziert verwirklicht wird.

Teilzonenvorschriften Nr. 9, Weihermatten	
Bisherige Fassung	Neue Fassung
<p>*4) Auf der Ostseite der Liegenschaft Amerikanerstrasse 21/23 dürfen zwei Sockelgeschosse erstellt werden. Diese dürfen zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden, sofern sie die dazu notwendigen baugesetzlichen Vorschriften erfüllen. Die Lage dieses Sockelgeschosses ergibt sich. Die zugelassene Nutzfläche für die Sockelgeschosse beträgt 635 m².</p>	<p>*4) Auf der Ostseite der Liegenschaft Amerikanerstrasse 21/23 kann eine Einstellhalle für rund 60 Parkplätze erstellt werden. Diese Einstellhalle ist primär für die Parkplätze des Schlossparkprojektes vorbehalten. Die Lage ergibt sich aus dem Baubereich für die Einstellhalle. Die Decke über der Einstellhalle ist begehbar auszubilden. Die Erdgeschosswohnungen der Liegenschaft Amerikanerstrasse 21/23 erhalten damit einen Sitzplatz und eine Einfriedigung, welche gleichzeitig als Lärmschutzwand gegen die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle auszugestaltet ist.</p>
<p>5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Freiflächen</p> <p>5.1 Die Lage der Baukörper und Freiflächen ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baulinien. Die gesetzlichen Grenz und Gebäudeabstände sind einzuhalten.</p> <p>5.2 Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Nutzungsmass und dem Gebäudeprofil. Wegleitend für die kubische Gestaltung ist das Richtmodell 1:500.</p> <p>5.3 Dem Gemeinderat steht für die Gestaltung der Bauten, Freiflächen, Bepflanzungen und Einfriedigungen ein Mitspracherecht zu. Es gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - harmonische Eingliederung der Baukörper in das Siedlungsbild, - architektonisch ansprechende Wahl von Materialien und Farben, - gute Fassaden- und Dachgestaltung. 	<p>5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Freiflächen</p> <p>5.1 Die Lage der Baukörper, der Einstellhalle an der Schlossgasse und der Freiflächen ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baulinien und Baubereichen. Die gesetzlichen Grenz und Gebäudeabstände sind einzuhalten.</p> <p>5.2 Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Nutzungsmass und dem Gebäudeprofil. Wegleitend für die kubische Gestaltung ist das Richtmodell 1:500. Die Grösse und Ausdehnung der Einstellhalle an der Schlossgasse wird durch den Baubereich für die Einstellhalle definiert. Die Oberkante der Einstellhallendecke muss mit derjenigen der Erdgeschosswohnungen Amerikanerstrasse 21/23 übereinstimmen. Für Lärmschutzmassnahmen und Sitzplatzabgrenzungen (z.B. Pergolen) gilt von Oberkante der Einstellhallendecke eine Höhe von max. 3 m.</p> <p>5.3 Dem Gemeinderat steht für die Gestaltung der Bauten, Freiflächen, Bepflanzungen und Einfriedigungen ein Mitspracherecht zu. Es gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - harmonische Eingliederung der Baukörper in das Siedlungsbild, - architektonisch ansprechende Wahl von Materialien und Farben, - gute Fassaden- und Dachgestaltung. - Die Decke über der Einstellhalle Schlossgasse ist zu begrünen und als Sitzplatz auszubilden.

<p>6. Erschliessung</p> <p>6.1 Die Erschliessung für Fahrzeuge hat von der Amerikanerstrasse her zu erfolgen. Da die Amerikanerstrasse keine durchgehende Fahrzeugverbindung ist, erfolgt die Erschliessung je nach Lage des Grundstücks von Süden oder Norden.</p> <p>6.3 Die Anzahl notwendiger Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs.</p>	<p>6. Erschliessung</p> <p>6.1 Die Erschliessung für Fahrzeuge (Wohnliegenschaften Amerikanerstrasse 15, 17, 19, 21 und 23) hat von der Amerikanerstrasse her zu erfolgen. Da die Amerikanerstrasse keine durchgehende Fahrzeugverbindung ist, erfolgt die Erschliessung je nach Lage des Grundstücks von Süden oder Norden. Die Erschliessung für die Einstellhalle an der Schlossgasse hat von der Schlossgasse her zu erfolgen. Der Fussgängerein- und -ausgang wird auf der Südwestseite der Einstellhalle im Schlossparkareal realisiert.</p> <p>6.3 Die Anzahl notwendiger Parkplätze für die Wohnbauten richtet sich nach den kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs. Die rund 60 Autoabstellplätze in der Einstellhalle an der Schlossgasse sind primär für den Schlosspark Binningen vorbehalten.</p>
<p>8. Schlussbestimmung Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilzonenvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 117 ff und §§ 22 und 25 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.</p>	<p>8. Schlussbestimmung Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilzonenvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss RBV § 86 - 88 bleibt vorbehalten.</p>