# Revision der Zonenvorschriften Siedlung Gemeinde Allschwil

Auswertung der Online-Konsultation







### **Auswertung Online-Konsultation**







#### Teilnehmende der Konsultation

- 209 Rückmeldungen
- Davon 122 mit Altersangabe, wobei
  - das Durchschnittsalter bei 53 Jahren liegt
  - der/die jüngste Teilnehmende 20 Jahre alt ist
  - der/die älteste Teilnehmende 86 Jahre alt ist
- Davon 133 mit Angaben zum Geschlecht, wobei
  - 41 weiblich
  - 88 männlich
  - 4 divers

#### n=Anzahl der Teilnehmenden pro Frage

### **Auswertung Online-Konsultation**







### Die Ergebnisse der Online-Konsultation werden in 2 Teilen ausgewertet:

#### Teil 1

Grafische Auswertung und themenspezifische Zusammenfassung der Rückmeldungen

#### Teil 2

Anhang mit allen schriftlichen Rückmeldungen

Teil 1

# Auswertung

Grafische Auswertung und themenspezifische Zusammenfassung der Rückmeldungen

## Agenda Teil 1: Grafische Auswertung und themenspezifische Zusammenfassung der Rückmeldungen







Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

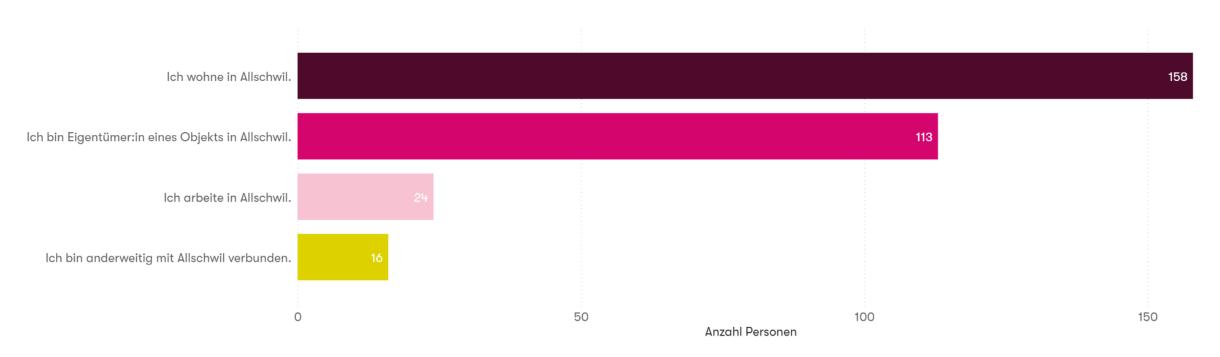
#### Wie sind Sie mit Allschwil verbunden?







#### n=188 (die Auswahl mehrerer Antworten war möglich)



84 % der Befragten wohnen in Allschwil und rund 13 % arbeiten dort. 60 % gaben an, dass sie Eigentümer:in eines Objekts in Allschwil sind. 9 % sind anderweitig mit Allschwil verbunden.

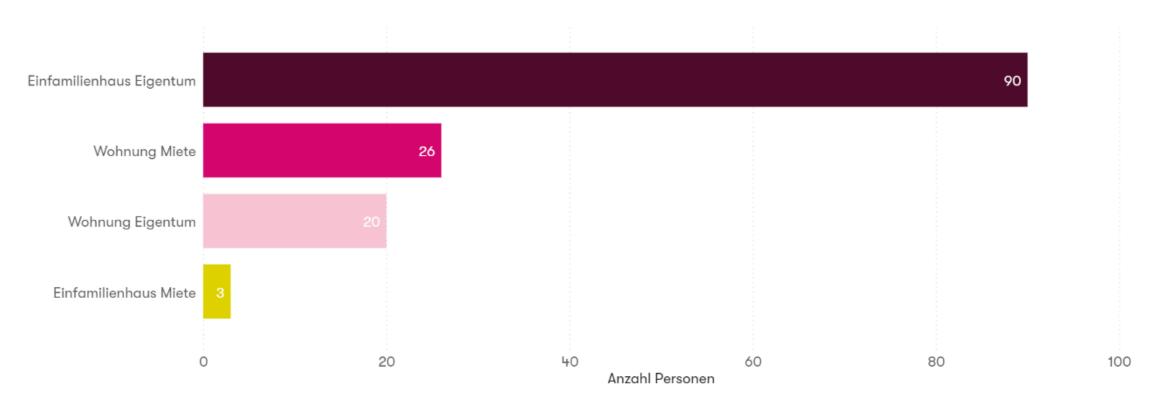
#### Wie wohnen Sie?











65 % der Antwortenden wohnen in einem Einfamilienhaus, welches sich im Eigentum befindet. 19 % wohnen in einer Mietwohnung und 15 % wohnen in einer Eigentumswohnung

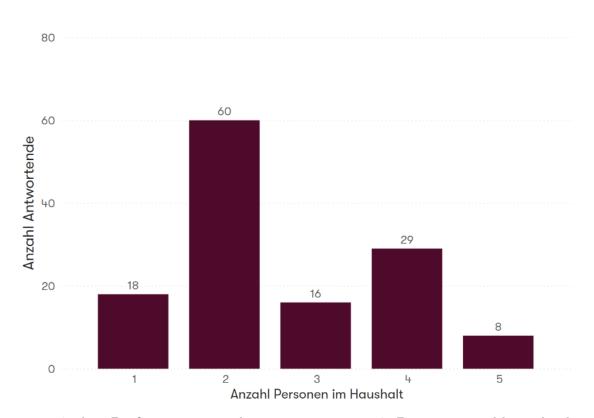
#### Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?







n=132



45 % der Befragten wohnen in einem 2-Personen-Haushalt. 22% gaben an, dass in ihrem Haushalt 4 Personen leben.

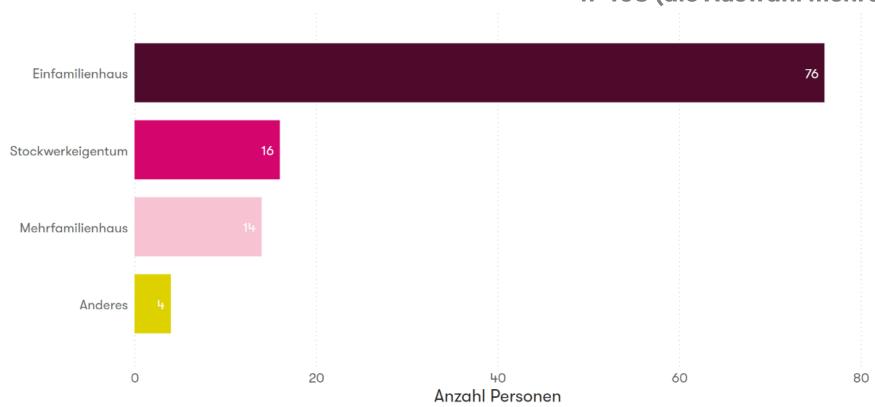
### Falls Sie Eigentümer:in sind: Welche Art von Immobilie besitzen Sie? STEINMANN







#### n=108 (die Auswahl mehrerer Antworten war möglich)



Knapp 70 % der Antwortenden besitzen ein Einfamilienhaus in Allschwil.

### Agenda







### Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Differenzierung der Wohnzonen

Weitere Änderungen und allgemeine Anmerkungen

Grünflächenziffer

Bäume im Siedlungsgebiet

#### Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

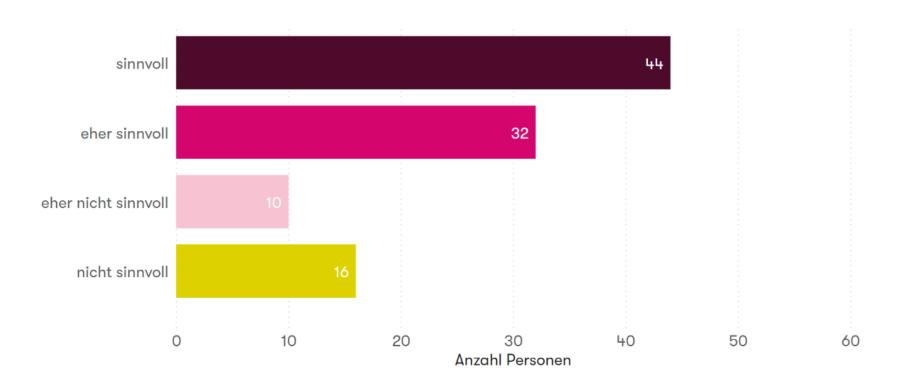
### Wie beurteilen Sie die Einführung der Wohnzone W4 allgemein?







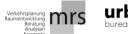
n=102



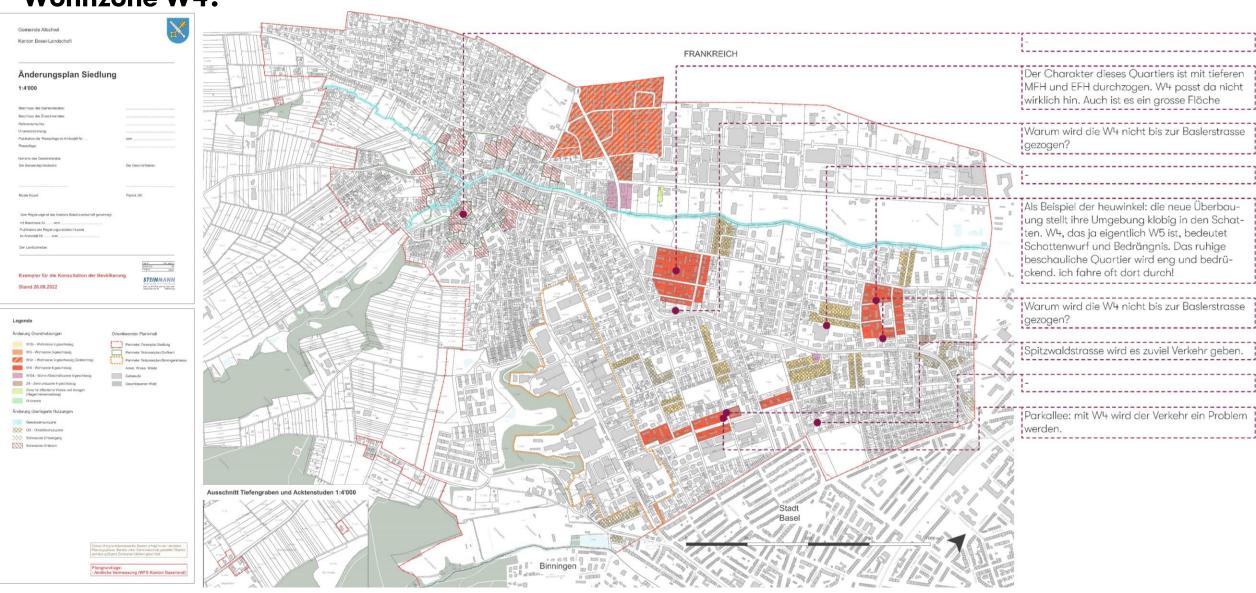
Die Wohnzone W4 wird von 75 % der Befragten als «sinnvoll» oder «eher sinnvoll» beurteilt Themen in den schriftlichen Rückmeldungen sind unter anderem Befürchtungen bezüglich Ortsbildqualität, Freiraumerhalt und Infrastrukturkapazitäten im Zusammenhang mit einer Einwohnerzunahme.

### Haben Sie Rückmeldungen zu einem bestimmten Gebiet der Wohnzone W4?









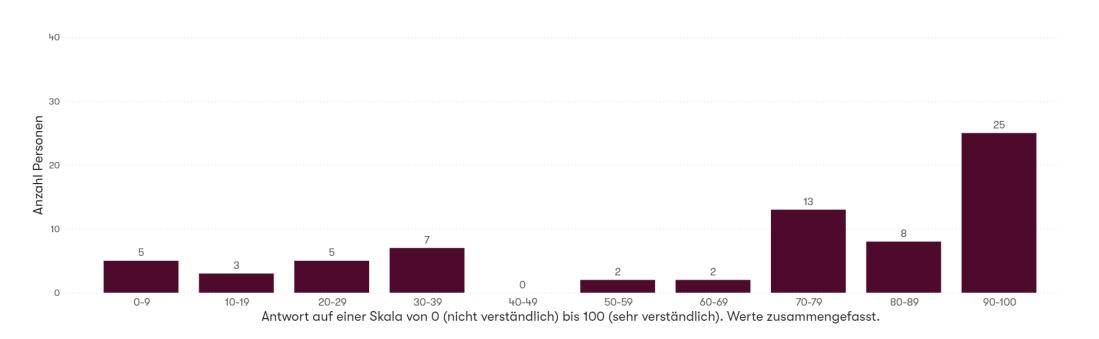
### In der W3+ darf ein Stockwerk mehr gebaut werden, wenn bestimmte Kriterien zur baulichen Qualität erfüllt werden. Finden Sie das verständlich?







n=70



Die angedachte Regelung der W3+, dass unter Erfüllung bestimmter Kriterien ein Stockwerk mehr gebaut werden darf, findet die Mehrheit der Befragten verständlich. Rund 36 % gaben auf einer Skala von 0-100 mindestens einen Wert von 90 an.

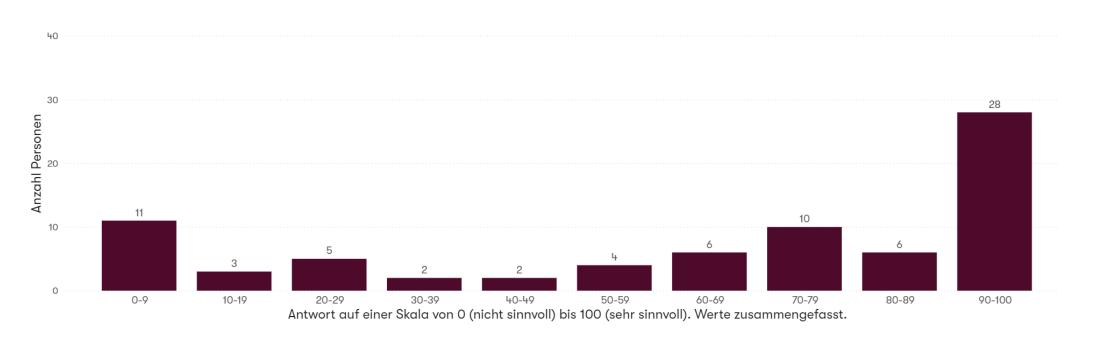
#### In der W3+ darf ein Stockwerk mehr gebaut werden, wenn bestimmte Kriterien zur baulichen Qualität erfüllt werden. Finden Sie das sinnvoll?







n=77



Die angedachte Regelung der W3+, dass unter Erfüllung bestimmter Kriterien ein Stockwerk mehr gebaut werden darf, findet die Mehrheit der Befragten sinnvoll. Rund 36 % gaben auf einer Skala von 0-100 mindestens einen Wert von 90 an.

### In der W3+ darf ein Stockwerk mehr gebaut werden, wenn bestimmte Kriterien zur baulichen Qualität erfüllt werden. Finden Sie das sinnvoll?



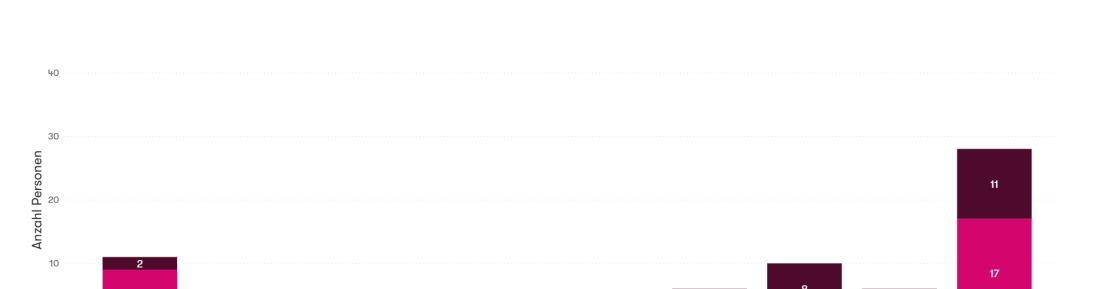
80-89

90-100





n=77



Rund 36 % der Befragten gaben auf einer Skala von 0-100 mindestens einen Wert von 90 an, davon sind 61 % Grundstückseigentümer:innen.

Antwort auf einer Skala von 0 (nicht sinnvoll) bis 100 (sehr sinnvoll). Werte zusammengefasst.

50-59

60-69

40-49

30-39

14.11.2022

0

0-9

10-19

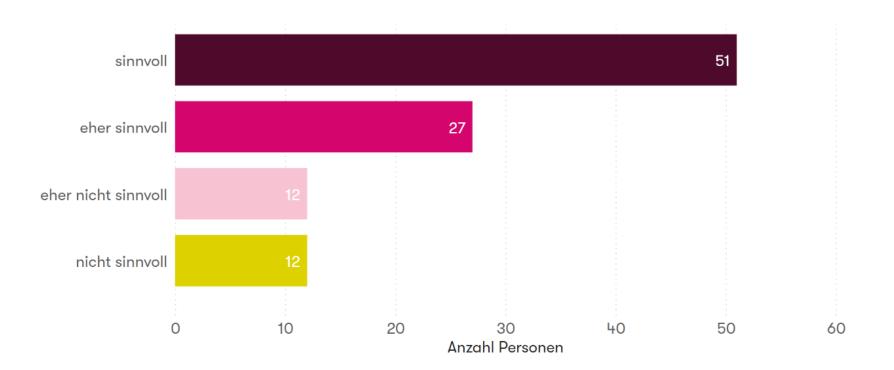
### Wie beurteilen Sie die Einführung der Wohnzone W3+ allgemein?







n=102



76 % der Befragten beurteilen die Wohnzone W3+ als «sinnvoll» oder «eher sinnvoll».

In den schriftlichen Rückmeldungen (s. Anhang) sind kontroverse Meinungen erkennbar. Verschiedene Rückmeldungen bewerten die Absichten positiv stellen jedoch Fragen zur Umsetzbarkeit (Zum Beispiel bezüglich vorgesehener Auflage zur Vermeidung von Leerkündigungen). Andere befürchten einen Qualitätsverlust. Die Kriterien für eine Aufstockung sollten klar definiert sein.

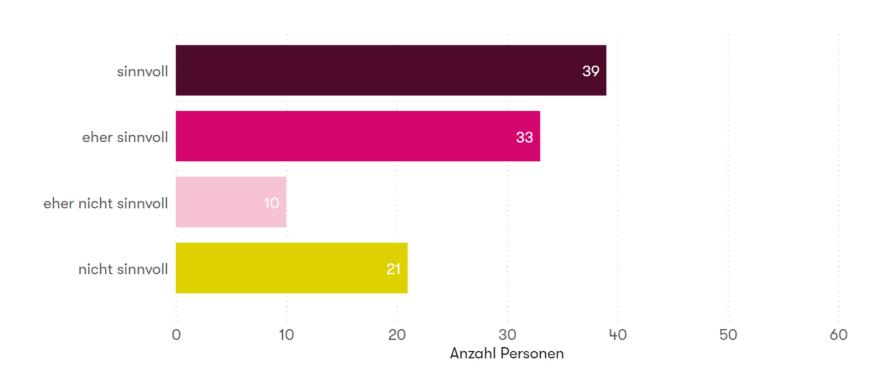
### Wie beurteilen Sie die Erweiterung der Ortsbildschutzone?







n=103



Die Erweiterung der Ortsbildschutzzonen finden rund 75 % der Befragten «sinnvoll» oder «eher sinnvoll». In den schriftlichen Rückmeldungen werden Kosten, Einschränkungen bei Sanierungen, möglicher Wertverlust und entsprechende Entschädigungen sowie zusätzliche Formalitäten thematisiert.

### Haben Sie Fragen oder Rückmeldungen zu einem bestimmten Gebiet der (neuen) Ortsbildschutzzone?

nerlnnen von Allschwil ist der Sonnenweg keine bekannte "Grösse", für Allschwil

dafür, dass Allschwil den Charakter einer Gartenstadt behält. Dafür braucht es

als gesamtes und auch für das Quartier daher unbedeutend. Ich bin sehr

aber keinen Klein-Ballenberg am Sonnenweg mit alten, kleinen und teilweise

maroden Häusern, in die seit Jahren nicht mehr gross investiert wird, da alle

der Ansicht sind, es Johnt sich aus verschiedensten Gründen nicht mehr.



explizit. Eine Verbauung mit z.B. W3-Gebäuden

oder grössere Eingriffe in das Erscheinungsbild,

wie teilweise früher bereits geschehen, würde

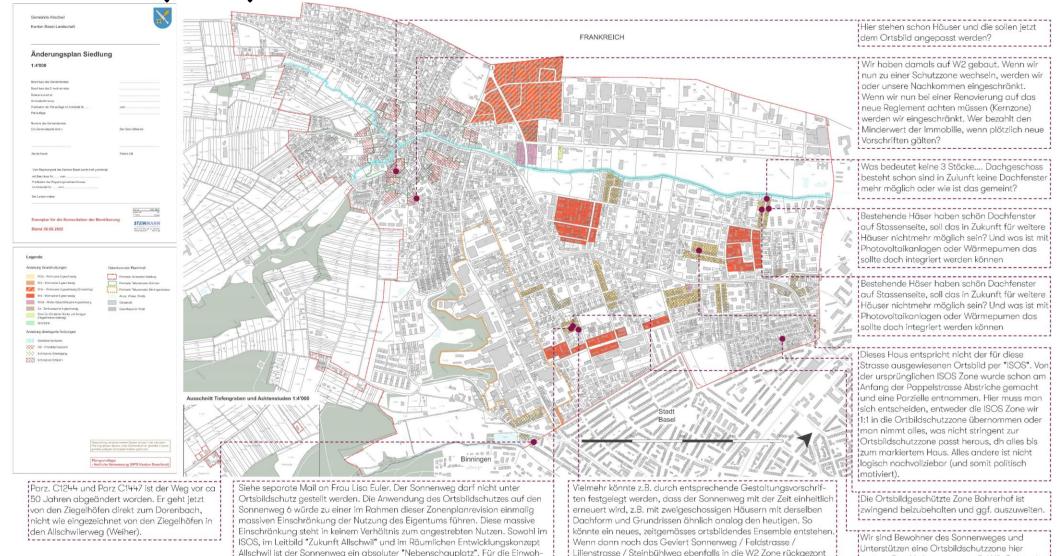
Überbauung zerstören. Wir und viele andere

den einmaligen Charakter der heutigen

sind stolz, hier zu wohnen.







wird, dann kann ein Ouartier in Allschwil entstehen bzw. bestehen

bleiben, das sich wohltuend von den rundum entstandenen

Bausünden der letzten Jahr abhebt und mit seinem grossen

Grünanteil einen echten Mehrwert für die angestrebte Garten-

stadt Allschwil bilden kann. Der Verlust der "Zeitzeugen" wäre

dadurch mehr als gerechtfertigt.

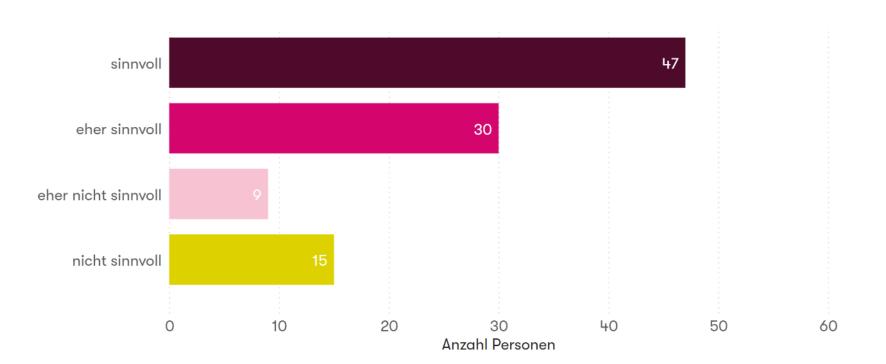
### Wie beurteilen Sie die Einführung der Schonzone Ortskern?







n=101



Insgesamt wird die Schonzone von 76 % der Befragten als «sinnvoll» oder «eher sinnvoll» bewertet.

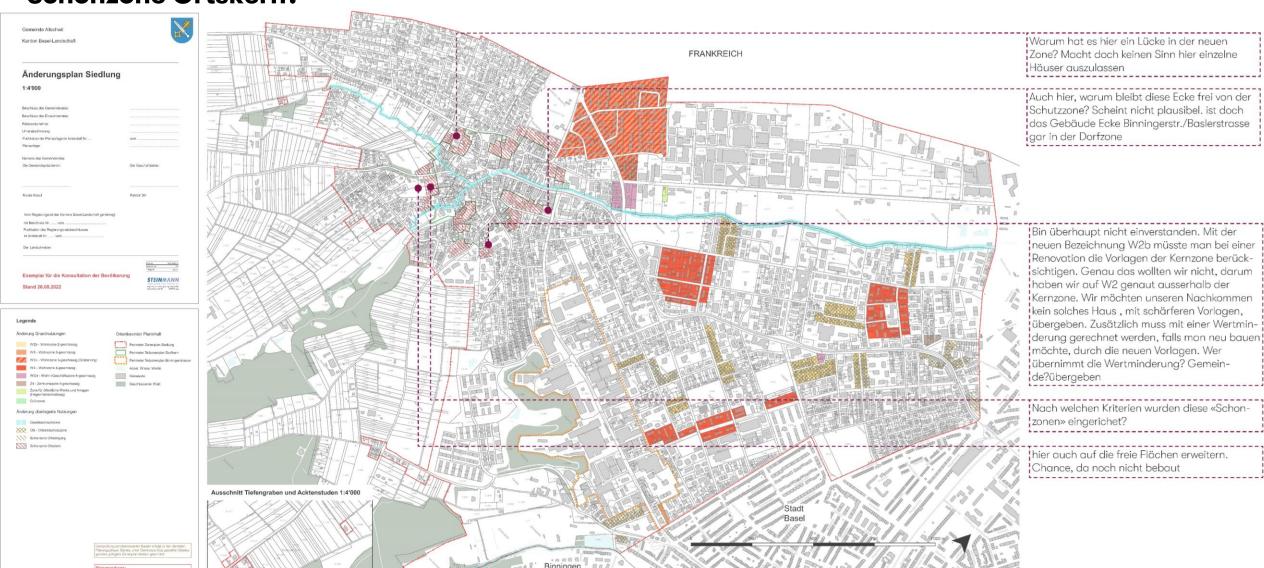
In einem Teil der schriftlichen Rückmeldungen wird die Schonung des Ortsbildes rund um den Dorfkern begrüsst und eine Attraktivitätssteigerung erwartet. Andere Beiträge thematisieren Bedenken aufgrund erwarteter Nutzungseinschränkung und Wertminderung der Grundstücke. Es wird die Frage nach einer finanziellen Entschädigung gestellt und Klarheit zu den geltenden Kriterien gefordert.

### Haben Sie Rückmeldungen zu einem bestimmten Gebiet der Schonzone Ortskern?







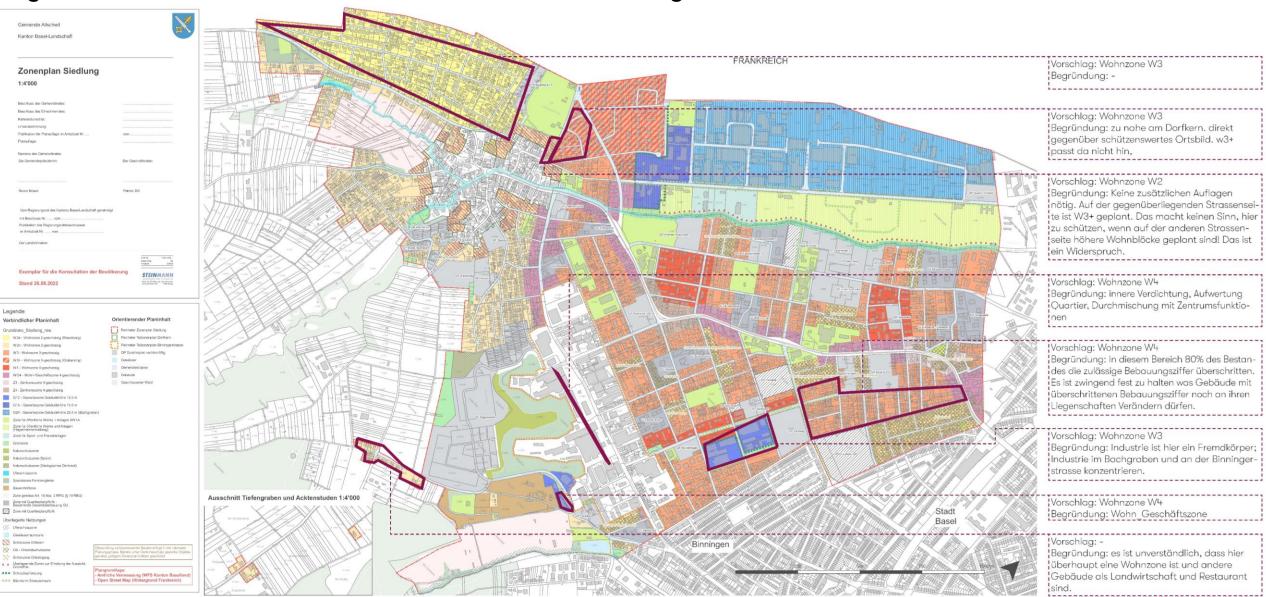


### Fänden Sie die neuen oder geänderten Wohnzonen noch in anderen Gebieten gut? Welche Wohnzone würden Sie für das Gebiet vorschlagen und warum?









#### **Abschluss Wohnzonen**





### Welche Chancen sehen Sie aufgrund der angedachten neuen oder geänderten Wohnzonen?

Es werden vielseitige Chancen in der Differenzierung der Wohnzonen gesehen. Themen sind zum Beispiel: Wertschätzung des Bestands, Aufwertung des Ortsbildes, Chance auf Innenentwicklung ohne neue Bauzonen, Schaffung von Wohnraum und neuen Wohnformen, Flexibilität der Entwicklung, Chancen auf Grünräume im Siedlungsgebiet. Die Antworten werden im Detail im Anhang aufgeführt.

### Welche Vorbehalte haben Sie gegenüber angedachten neuen oder geänderten Wohnzonen?

Es werden unterschiedliche Vorbehalte genannt. Themen sind unter anderem: Befürchtungen aufgrund von unter Druck geratenen Bestandsbauten, höhere Mieten in Neubauten, Einschränkungen für Grundeigentümer, zu viel Regulierungen, Überbauung der Grünräume, negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, zu wenig Regelungen bezüglich energieeffizientem Bauen. Die Antworten werden im Detail im Anhang aufgeführt.

### Agenda







### Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Differenzierung der Wohnzonen

Weitere Änderungen und allgemeine Anmerkungen

Grünflächenziffer

Bäume im Siedlungsgebiet

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

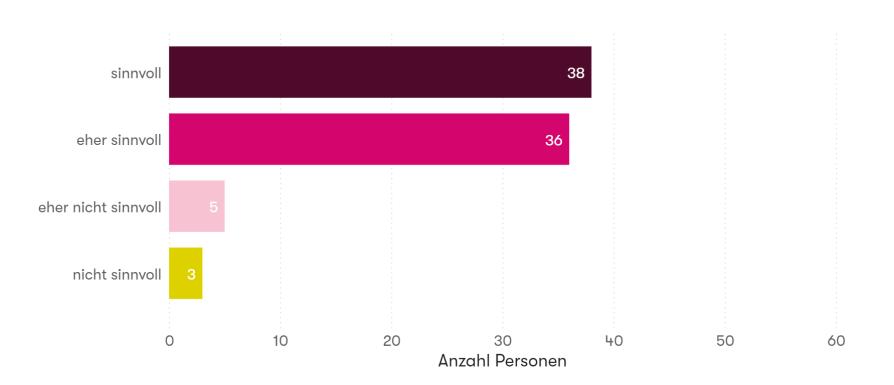
### Wie beurteilen Sie die vorgesehenen neuen Regelungen für die Zentrumszone Z3 und Z4 allgemein?







n=82



Die vorgesehenen neuen Regelungen für die Zentrumszonen Z3 und Z4 werden von über 90 % der Befragten als «sinnvoll» oder «eher sinnvoll» beurteilt. In den schriftlichen Rückmeldungen sind unterschiedliche Meinungen zur Gewerbenutzung im Erdgeschoss eingegangen.

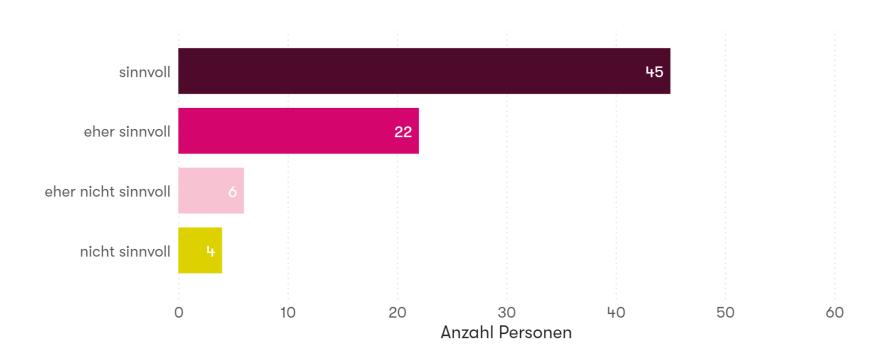
### Wie beurteilen Sie die vorgesehenen neuen Regelungen im Bachgrabengebiet?









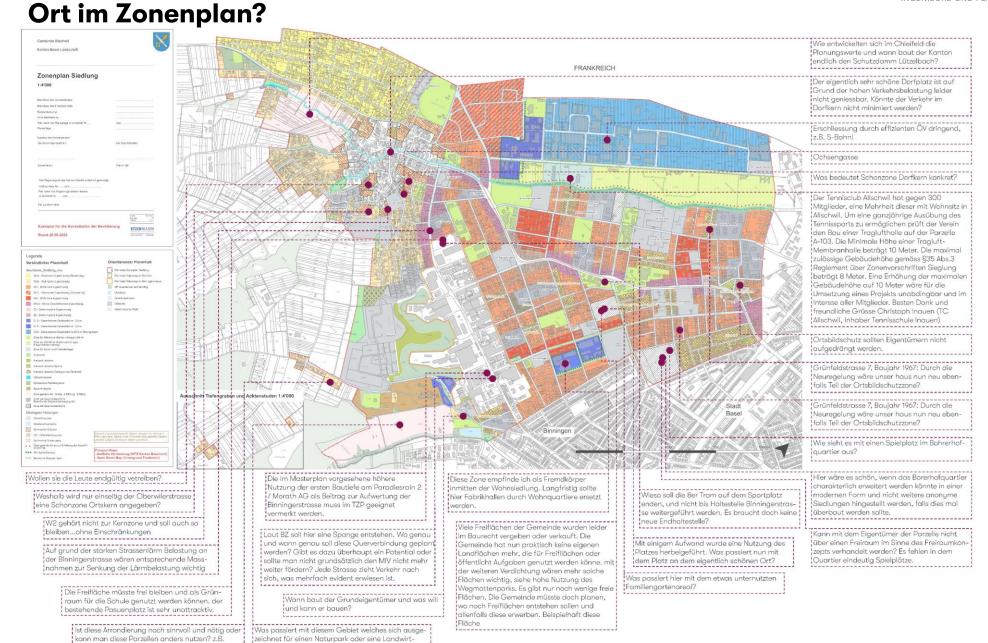


Die vorgesehenen neuen Regelungen im Bachgrabengebiet sind für 87 % der Befragten «sinnvoll» oder «eher sinnvoll». Es werden hauptsächlich Verkehrsthemen angesprochen, wie z. B. die Einbindung in das ÖV-, Fuss- und Velowegnetz, sowie die Vermeidung von mehr motorisiertem Individualverkehr.

Haben Sie weitere Fragen oder Anmerkungen zu einem bestimmten STEINMANN







Landwirtschaft, biologische Ausgleichsflächen etc.!

!schaftszone für Lehre und Forschung eignet?

### Agenda







### Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Differenzierung der Wohnzonen

Weitere Änderungen und allgemeine Anmerkungen

Grünflächenziffer

Bäume im Siedlungsgebiet

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

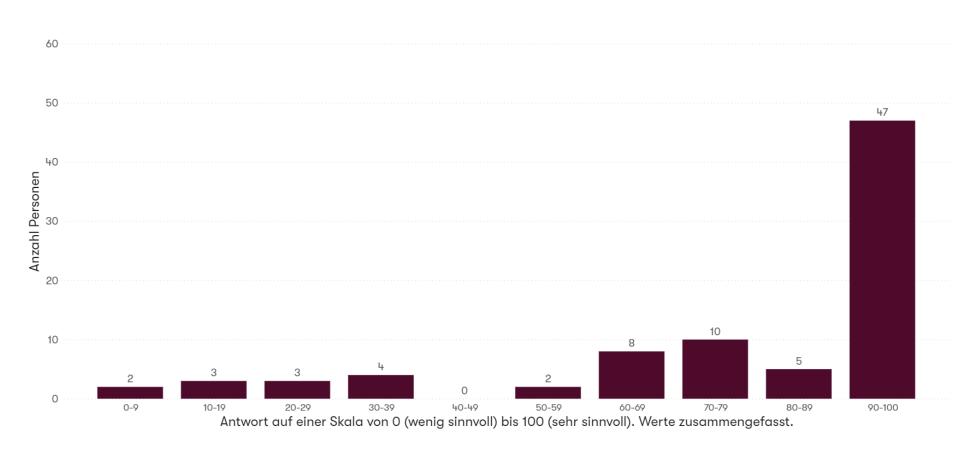
### Finden Sie es sinnvoll, dass Grundstückseigentümer:innen einen Beitrag zu Versickerung und Biodiversität leisten sollen?











56 % der Befragten haben auf der Skala mindestens einen Wert von 90 angegeben. Insgesamt ist die Mehrheit der Befragten der Meinung, dass Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen einen Beitrag zu Versickerung und Biodiversität leisten sollen.

## Finden Sie es sinnvoll, dass Grundstückseigentümer:innen einen Beitrag zu Versickerung und Biodiversität leisten sollen?



20

90-100

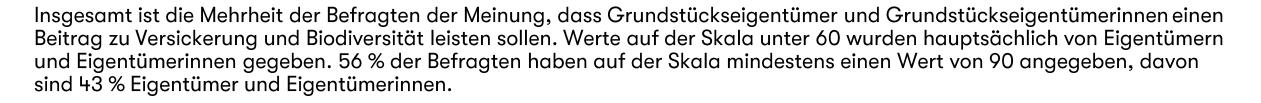




n=84



Antwort auf einer Skala von 0 (wenig sinnvoll) bis 100 (sehr sinnvoll). Werte zusammengefasst.



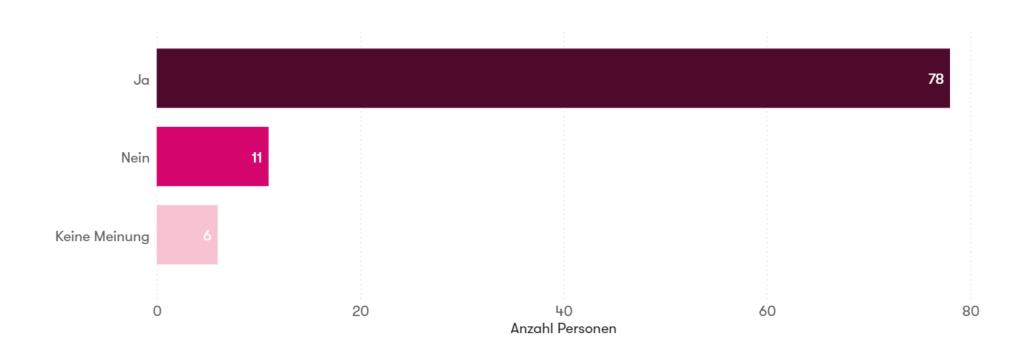
## Kann die Grünflächenziffer aus Ihrer Sicht zu Versickerung und Biodiversität beitragen?











82 % der Befragten gaben an, dass die Grünflächenziffer aus ihrer Sicht zu Versickerung und Biodiversität beitragen kann. 12 % der Befragten sind gegenteiliger Meinung und 6 % haben keine Meinung zu dieser Frage.

### Wie schätzen Sie die vorgeschlagenen Werte der Grünflächenziffer STEINMANN ein?

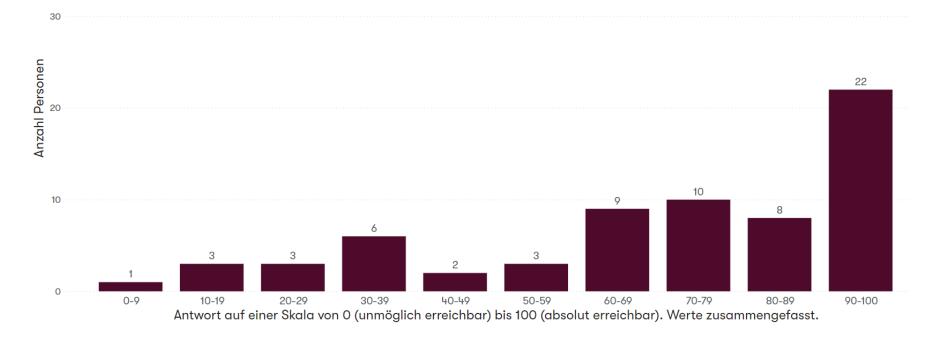






Zone	<b>Z</b> 3	Z 4	W2a	W2b	W 3	W3+	W4	WG 4
GZ bisher	<del>keine</del>							
GZ neu	20	15	50	45	45	45	40	35

n=67



Insgesamt ist die Mehrheit positiv gegenüber einer Grünflächenziffer gestimmt. 60 % der Befragten haben auf der Skala von 1-100 mindestens einen Wert von 70 angegeben, 33 % der Befragten mindestens einen Wert von 90.

### Agenda







### Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Differenzierung der Wohnzonen

Weitere Änderungen und allgemeine Anmerkungen

Grünflächenziffer

**Bäume im Siedlungsgebiet** 

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

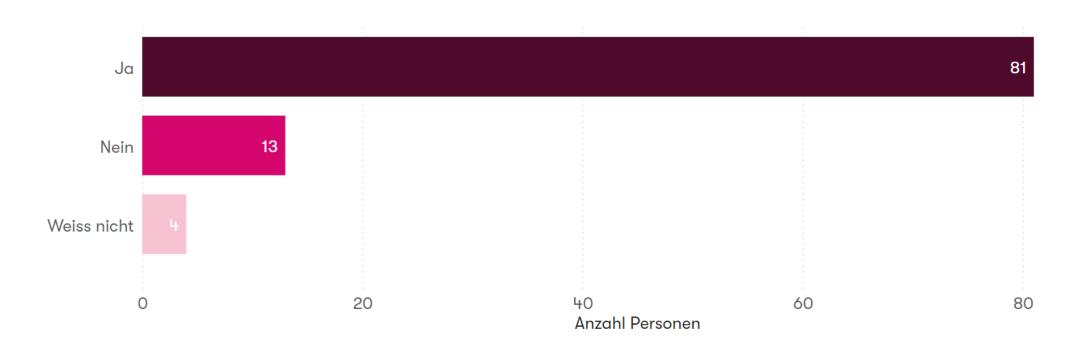
### Schätzen Sie Bäume als prägend für das Ortsbild von Allschwil ein?











83 % der Befragten sind der Meinung, dass Bäume prägend für das Ortsbild von Allschwil sind. 13 % der Befragten sind gegenteiliger Meinung und 4 % haben keine Meinung zu dieser Frage.

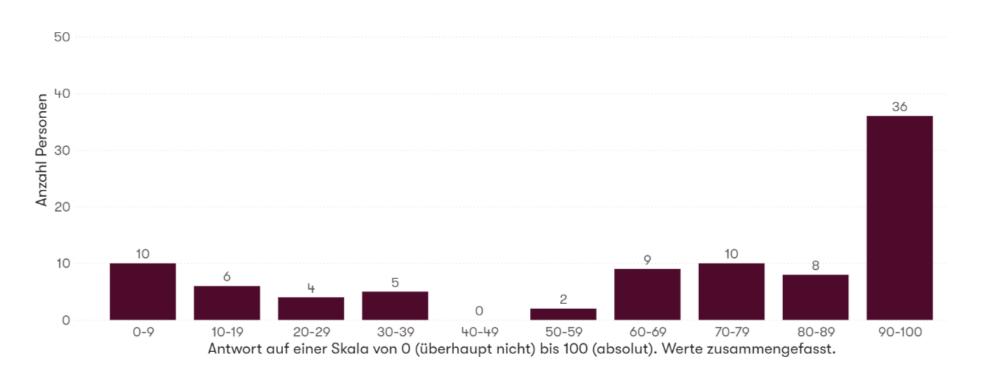
### Befürworten Sie grundsätzlich verbindliche Regeln zum Pflanzen von Bäumen in Allschwil?







n=90



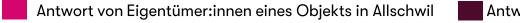
Insgesamt befürwortet die Mehrheit der Befragten verbindliche Baumpflanzregelungen. 40 % der Befragten haben auf einer Skala von 0 bis 100 mindestens einen Wert von 90 angegeben.

### Befürworten Sie grundsätzlich verbindliche Regeln zum Pflanzen von Bäumen in Allschwil?



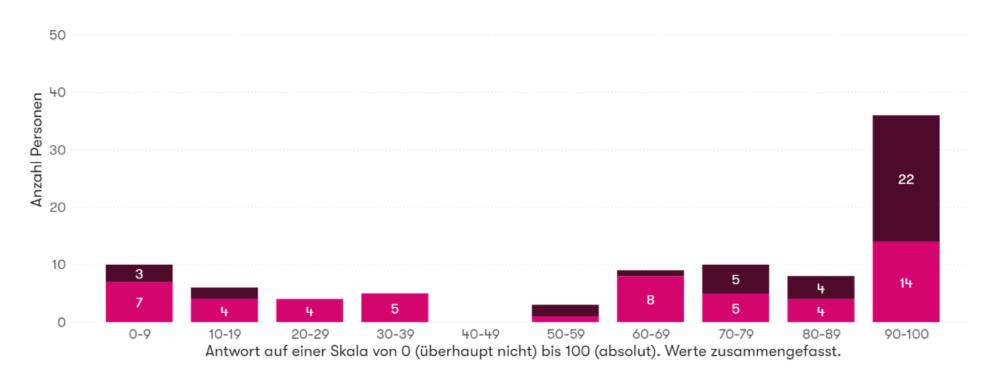






Antwort von Nicht-Eigentümer:innen eines Objekts in Allschwil

n=90



40 % der Befragten haben auf einer Skala von 0 bis 100 mindestens einen Wert von 90 angegeben, davon sind 39 % Eigentümer oder Eigentümerinnen. Befragte, welche verbindliche Regeln zum Pflanzen von Bäumen eher ablehnen, sind meist Eigentümer oder Eigentümerinnen. Andererseits befürwortet die Mehrheit der Eigentümer oder Eigentümerinnen verbindliche Baumpflanzregelungen.

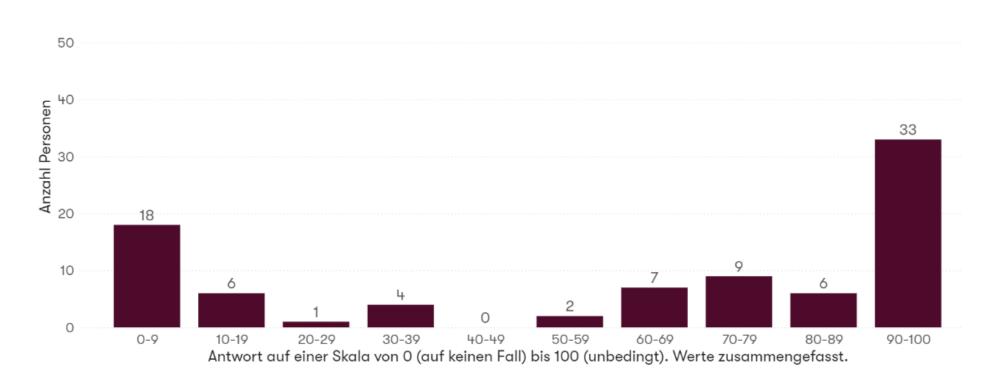
## Sollte für die Fällung eines Baumes ab einem gewissen Stammumfang eine Bewilligung nötig sein?







n=86



Insgesamt befürwortet die Mehrheit der Befragten eine Fällbewilligung für Bäume. 38 % der Befragten haben auf einer Skala von 0 bis 100 mindestens einen Wert von 90 angegeben.

**Agenda** 







Rücklauf und Einstiegsfragen

**Zonenvorschriften Siedlung** 

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

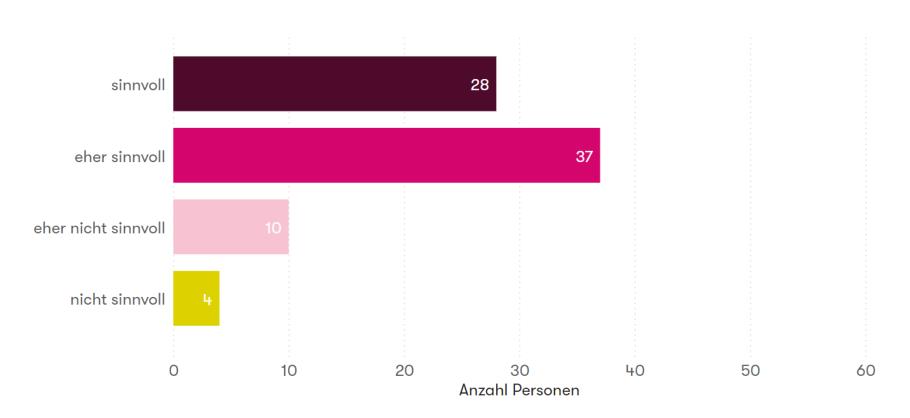
# Wie beurteilen Sie die neue Zoneneinteilung an der Binningerstrasse allgemein?







n=79



Insgesamt wird die Zoneneinteilung an der Binningerstrasse von 82 % der Befragten als «sinnvoll» oder «eher sinnvoll» beurteilt. Im Anhang sind die zahlreichen eingegangenen Rückmeldungen zum Aufwertungspotential, der Zoneneinteilung und den Chancen und Befürchtungen aufgeführt. Thematisiert wird unter anderem der Wunsch nach guten und sicheren Wegeverbindungen für Alle, der Bedarf an Grün und Freiräumen, der Erhalt charakteristischer Ziegeleibauten, der Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe sowie die Befürchtung von Konflikten durch die Nutzungsmischung.

# Haben Sie Rückmeldungen zu einem bestimmten Gebiet im Teilzonenplan Binningerstrasse?





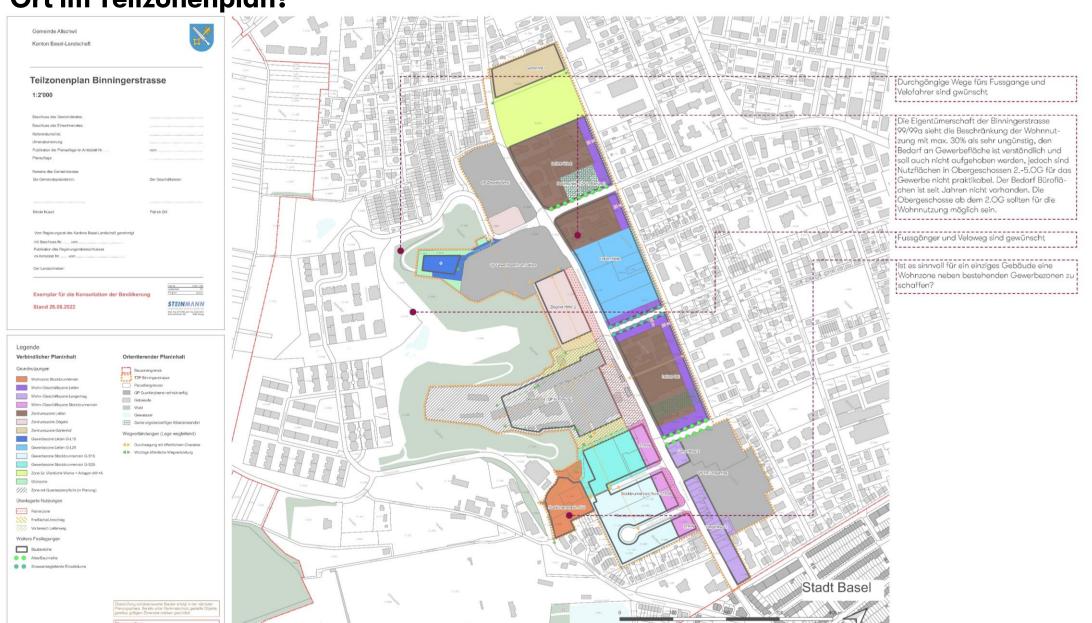




Haben Sie weitere Fragen oder Anmerkungen zu einem bestimmten STEINMANN Ort im Teilzonenplan?







#### Teil 2

# Anhang

Alle schriftlichen Rückmeldungen

Alle Textantworten der Konsultation sind anonymisiert – ansonsten unverändert – auf den folgenden Seiten eingefügt







**Zonenvorschriften Siedlung** 

**Teilzonenvorschriften Binningerstrasse** 

#### **Haben Sie Fragen zur Wohnzone W4?**







- **7**6
- Dachausbau W4 = 50%BGF d.h. max bebaubare Fläche? wie aktuelles Zonenreglement?
- Mehr Dichte=Mehr Menschen=mehr Schulkinder, wie sieht es mit Kindergarten/Schule aus? Werden neue Plätze geschaffen?
- Nein
- Nein
- W4 ist eigentlich W4,5 weil meistens 50% Kubus aufs Dach gebaut wird. Es kommt sehr darauf an, wo, was den Schatten für die nördlich gelegenen Bewohner angeht! Daher habe ich wenig Freude an W4, da es auch W5 heissen könnte, um ehrlich zu sein!
- Wie wird in den sehr dicht bebauten Zonen wie W4 die Qualität des Freiraums sichergestellt?

#### Welche generellen Rückmeldungen haben Sie zur Einführung einer STEINMANN W4-Zone in den vorgesehenen Gebieten?







- braucht es wirklich mehr Wohnraum? Also 4-geschossige Gebäude?
- Damit wird der Ort komplett verschandelt und die schönen Seiten Allschwils zunichte gemacht.
- Damit wird weniger überbaubare Fläche benötigt bzw. nicht mehr!
- Die Einführung dieser neuen Wohnzone (W4) verschandelt das ursprüngliche Ortsbild der Gemeinde und lässt die Attraktivität des Ortes markant senken. Die Werte der umliegenden Liegenschaften werden merklich sinken.
- Die höheren Bauten führen leider entgegen den Behauptungen meist nicht zu mehr Freiräume. Im Gegenteil höherer Gebäude wirken beengend und meist wird max. an den Rand gebaut und nahe beieinander. Je höher, umso seelenloser und anonymer wirkend die Siedlungen. Wenn Verdichtung, dann besser mit einem Altstadt/Dorf-Charakter. Dort ist die Höhe angemessen und die Enge trotzdem nicht unangenehm.
- Die Parzellen an der Spitzwaldstrasse sind nicht alle geeignet für eine Zone W4.
- Grundsätzlich sinnvoll, aber nicht, wenn damit primär ermöglicht werden soll, dass in Allschwil noch mehr Menschen wohnen können sollen.
- Ich sehe eine dramatische Dysbalance zwischen der der stark steigenden Einwohnerzahl und sonstiger Infrastruktur. Einfach ausgedrückt, es gibt zuviele Menschen für die bestehenden Verkehrsoptionen. Die Lebensqualität ion Allschwil sinkt beträchtig
- Lieber W3 mit grosszügigem Ausbau des Satttel-, Mansard- oder Walmdachs, als Kuben in W4!
- Wenn die W3 in W4 Zone umgezont wird und die bestehenden Bauten aufgestockt werden, haben wir eine Einbusse betreffend Schattenwurf auf unseres Grunstück.

Wieso genau diese Zonen?

#### Haben Sie Fragen zur Wohnzone W3+?







- Ich wohne an der Wachtelstrasse und kann auf dem Plan nicht genau erkennen was hier geplant ist. Ich sehe auf dem Plan nur eine weisse Fläche mit der Bezeichnung A-\*\*\*
- W3+ iste es ja eigentlich jetzt schon mit 50%im 4. Stock, daher könnte man es auch so belassen! Ein vierter Stock gibt mehr Schatten, und die Abstände zwischen den Gebäuden sind zu klein.

#### Welche Rückmeldungen haben Sie zur Einführung einer Wohnzone STEINMANN W3+ am Grabenring?







- Allschwil platzt aus allen Nähten. Die Verkehrsoptionen lassen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl nicht zu, ohne dass die Lebensqualität weiter sinkt
- Analog der Wohnzone W4 wird dies zu einem Getto-Effekt führen, das Ortbild wird Schaden nehmen und die Mittelschicht wird nicht mehr in Allschwil wohnen wollen. Die umliegenden Liegenschaften verlieren an Wert.
- Das Grabenringquartier ist gebäudetechnisch überaltert und die Aufwertung im Sinne der obengeannten Kriterien ist sinnvoll.
- Definition "flächendeckende Leerkündigungen"? Eine Aufstockung ist unter umständen ohne Statikanpassung und dementsprechenden Kündigungen kaum machbar.
- Den Bau von Solaranlagen auf den Dächern sollte eine Bedingung sein
- Der Kriterienkataloa für die erhöhte Nutzuna muss sehr klar formuliert sein.
- Die Besitzer dieser Liegenschaften werden per Erlass ja wohlhabender. Investoren kommen, bauen und gehen wieder. Die Kosten bleiben an der Allgemeinheit hängen. Wie können die nun Bevorteilten an den Kosten der Allgemeinheit beteiligt werden?
- Die Kriterien sind teilweise widersprüchlich. Eine Aufstockung im bewohntem Zustand vorzugeben, ist nicht zielführend und meistens eine Zumutung für die Bewohner.
- Grundsätzlich sinnvoll, aber nicht, wenn damit primär ermöglicht werden soll, dass in Allschwil noch mehr Menschen wohnen können sollen.
- Insbesondere die Aufwertung der Gemeinschafts- und Umgebungsflächen unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte, die Begrünung der Dachflächen und das Verbot von zusätzlichen oberirdischen Parkierungsflächen auf Grünflächen erachte ich für wichtig und richtig
- keine
- Meine grundsätzliche Ansicht zu W3+: Aus meiner Sicht sind die Kriterien zu Gummis d.h. ungenau. Sie könnten zu sehr nach privaten Interessen der einzelnen Beamten oder politischen Behörden ausgelegt werden.
- Mit den neuen Bebauungsziffern in W3 und der Möglichkeit eines halben Vollgeschosses obendrauf ist schon genug möglich!
- Optimierung der Nutzung macht Sinn
- Umgebungsgestaltung berücksichtigen, verdichten löst nicht alle Probleme. Attratkiver Wohnraum erstellen
- verdichtestesbauen, dadurch kann mir weniger Landfläche mehr Haushalte generiert werden
- Was bedeutet «flächendeckende Leerkündigungen»?
- Wenig Rückhalt zur geplanten Einführung von W3+, bestimmt keine Aufwertung des Quartiers, keine Ausdehnung einer Bevölkerungsdichte, Wohnqualität hat innerhalb der vergangenen 30 Jahre gelitten infolge Zuzug neuer sozialen Schichten, Wohnqualität würde vermindert durch weiteren Zubau.
- zu nahe am Dorfkern und Friedhof. Die Absicht ist grundsätzlich zu begrüssen. Die Umsetzungen meist mangelhaft und haben schlussendlich meist keine Qulitätssteiegerung zur Folge, sondern einfach Mehrrendite.
- Zusätzliche Wohungen und Anpassungen Wohnstandard (z.B. Einbau Lift bei 4 Etagen) efordern einen Neubau was ohne Kündigungen nicht möglich ist.

#### Haben Sie Fragen zur Ortsbildschutzzone?







- Bedeutet das nun eine Entwertung der Liegenschaften in den Gebieten und werden der Allgemeinheit Kosten entstehen?
- Die Einschränkungen vermindern den Wert der Liegenschaften, Ausbau mit PV wird faktisch verunmöglicht, Aussenisolationen ebenfalls.
- Die Fragen sind so umfangreich, dass wir Eigentümer der Liegenschaften am Sonnenweg diese mit separater E-Mail direkt an Frau Lisa Euler geschickt haben.
- Es ist wichtig schöne bauten zu schützen Erneuerbare Energien dominiert die Zukunft was wenn die optimale Ausrichtung strassenseitig ist und was bedeuten den Charakter beibehalten wie weit geht das? Dachfenster sind noch möglich? Kann man die Farbe des Hauses noch selbst wählen?
- nein
- Sind Solaranlagen auf den Dächern möglich?
- Was bedeutet der Ortsbildschutz? Ist Abriss möglich, darf man Solarpanels aufs Dach setzen? Wieso ein Downsizing auf W2? Was zahlt die Allgemeinheit an Wertverlust des so entwerteten Gebäudes?
- Was bedeutet Veränderung zur Zone OS konkret für mich als Eigentümerin?

### Welche generellen Rückmeldungen haben Sie zur Erweiterung der Ortsbildschutzzone?







- "Ortsbildschutz" ja, aber in dem Sinne, dass nicht "auf Teufel komm raus" Altes bewahrt wird, das den heute hier lebenden Menschen das Leben schwer macht, sondern dass eine Erneuerung aller Quartiere an die Bedürfnisse der jeweiligen Zeit möglich bleibt. Dabei sollte durch smarte Gestaltungsvorgaben die bauliche Erneuerung der Quartiere jeweils auf einen wünschenswerten "Endzustand" hin gelenkt werden.
- "schutzwürdig" ist auch eine Aufgabe
- Absolut unnötig!
- Damit wird das Bild von Allschwil bewahrt und der Charakter des Ortes aufrechterhalten. Kann ich nur befürworten.
- Die negativen Effekte werden die positiven Effekte aufwiegen und überkompensieren.
- Die Zonen(stückchen) sind sehr klein. Die Wirkung ist deutlich schlechter, wenn auf der gegenüberliegenden Strassenseite oder auf der Rückseite vom Garten nicht angepasste Zonen eingerichtet werden (ähnliche Uebergangszonen wie im Dorf).
- Eine Schutzzone kann neben einem evt. Minderwert sehr identitätsstiftend sein. Werden die Liegenschaftsbesitzer entsprechend informiert und
- Ich wohne am Sonnenweg. Ich finde die Erweiterung der Ortsbildschutzzone auf den Sonnenweg sehr passend und freue mich darüber. Das Thema war unter Sonnenwegler immer wieder ein Thema.
- Im Prinzip ist eine solche Unterstellung zum Schutze sinnvoll, jedoch darf trotzdem eine energetische Sanierung (z.B. Solartechnik auf dem Dach u.ä.) nicht verhindert werden, z.B. durch Erlauben von Photovoltaik auf der von der Strasse abgelegenen Dachseite bei Dachfirsten entlang der Strasse --> da würde sie das Ortbild ja nicht stören!
- Macht durchaus Sinn, gewisse Häuserzeilen schützenswert zu bezeichnen. Evtl. fühlen sich deren Eigentümer in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt dies muss berücksichtigt werden.
- Oft eher hindend bei Sanierungen.
- Schutzzonen sollten zusammenhängend sein, nicht willkürlich und verteilt.
- Wer hat sich das ausgedacht? Haben die Leute sich gefragt welche Kosten und Einschränkungen sowie unnötige Formalitäten dies mit sich bringt?

#### Haben Sie Fragen zur Schonzone Ortskern?







- Es hat jetzt ja schon genug Auflagen vom Heimatschutz ....lst es noch möglich als junge Person ein Haus zu kaufen sas in der Schonzone liegt oder muss man finanziell warten bis sie auseinanderfallen bis man etwas bauen kann? Es ist immer alles mit mehrkosten .... Wer kann das noch zahlen
- Nein
- weshalb wurde eine Grenze von 4 Whg pro Baukörper gewählt?
- Wird bei Umbau und Neubau grundsätzlich unterschieden und gibt es eine Meldepflicht bei Fassadensanierungen? Ist eine Photovoltaikanlage auf den Dächern in der Schonzone möglich?
- Unser Grundstück \*\*\* sind, da noch unbebaut, von dieser Planungsmassnahme hauptsächlich betroffen. Gegenüber den Baumöglichkeiten in der heutigen W2-Zone stellen die Auflagen, und Baukriterien, welche mit einer Ortsbildschutzzone verbunden sind, rechtlich eine klare Nutzungsbeschränkung dar. Im Falle der Schaffung dieser Schutzzone werden wir daher eine volle finanzielle Entschädigung geltend machen und hierfür, wenn nötig, den Rechtsweg beschreiten!

### Welche generellen Rückmeldungen haben Sie zur Einführung der Schonzone Ortskern?







- Aufwertung des bestehenden Ortskerns wäre wichtiger als die Ausweisung neuer Schonzonen.
- Der Ortskern von Allschwil ist auf jeden Fall schützenswert und zudem ist hier Historie mit Dorfleben vereint. Das haben viele umliegende Gemeinden total verloren.
- Der Zubau von Photovoltaik-Anlagen sollte nicht verhindert werden.
- Die Kriterien müssen auch hier klar sein, um Fehlplanungen zu vermeiden.
- Dies würde eine Nutzungseinschränkung bedeuten, und sollte diese Zone geschaffen werden, werden ich von der Gemeinde durch ein Gericht eine Entschädigung geltend machen.
- Eigentümer werden durch Neuerungen in baulichen Massnahmen noch mehr eingeschränkt und ökologische Ideen werden beschnitten
- Es ist schade, dass dies erst jetzt eingeführt wird. Und hoffentlich kann damit auch genügend Einfluss genommen werden.
- Für ein paar Gebiete scheint es sinnvoll. Ein paar Strassen sind vom Kern doch irgendwie "abgewandt". Bin mir nicht sicher ob man diese Gebiete wertschätzen wird, wenn sie dem Dorfkern ähneln.
- Ich stelle mir die Realisierung schwierig vor: 1. Nach welchen Kriterien soll über die «Ausrichtung» der Gebäude bestimmt werden? 2. Was ist mit der «Überlappung» der W2b und der «Schonzone Ortskern» gemeint? Wo sind die Grenzen? 3. Strengere Bestimmungen führen zu einer Wertminderung des Grundstücks. Wie sollen die Eigentümer entschädigt werden? (Finanzielle Konsequenzen der neuen Zonenplanung fehlen gänzlich!)
- Nur verhältnismässige Auflagen, im Einklang mit der kantonalen Denkmalschutzgesetzgebung
- Sofern bisher dieses Gebiet noch keine Schutz/Schonzone ist, sollte dies dringend nachgeholt werden. Die Ortschaft Allschwil wird durch das einheitliche Stadtbild extrem an Attraktivität gewinnen.
- Solange das Tram, der Bus und der ganze Verkehr mitten über den Dorfplatz geht sehe ich überhaupt keinen Sinn für eine Schutzzone.
- Unsere Parzelle \*\*\* ist, da noch unbebaut, von dieser Planungsmassnahme hauptsächlich betroffen. Gegenüber der jetzigen Bebauungsmöglichkeit in der Zone W2 stellt diese Schutzzone aufgrund ihrer Kriterien und Auflagen rechtlich eine klare Nutzungsbeschränkung dar, welche wir nicht hinnehmen. im Falle der Schaffung dieser Zone werden wir daher volle finanzielle Entschädigung verlangen und hierfür den Rechtsweg nicht scheuen!
- Völlig sinnfreies Vorhaben!
- Wenn, dann Umsetzung mit Augenmass > keine Bauverhinderung auslösen!
- wie bereits bei der letzten Frage erwähnt, ist die alternative Energiegewinnung immer auch entsprechend zu würdigen

#### Welche Chancen sehen Sie aufgrund der angedachten neuen oder STEINMANN geänderten Wohnzonen?







- "regionale" Gleichbehandlung, auch ohne QP,
- Altes bewahren und pflegen, Neues jedoch nachhaltig optimieren und gleichzeitig "Zoneneinheiten" schaffen, führt zu Übersicht, zu klaren und verständlichen Strukturen und somit zu positiver weiterer Entwicklung.
- Ausserhalb Dorfkern ist verdichtetes Bauen sinnvoll, es darf aber nicht zu Billigbauten mit Kasernenstruktur oder zu überteuerten Luxusausbauten kommen.
- Bäume und Grünzonen zu bewahren.
- Bei den ISOS Gebieten mir Erhaltungsziel A werden die Eigentümerinnen und Eigentümer endlich eine grundeigentümerverbindliche Vorgaben haben. Das schafft Rechts- und Planungssicherheit. Die Behörden haben die Mittel, Bausünden wir das an der Grünfeldstrasse zu verhindern.
- Bei W2b (angrenzende Kernzone) gebe ich keine Chance
- Bessere Zonenausnutzung
- Bestehende Grünflächen sollen bestehen bleiben. Es hat schon zuwenige davon. Um trotzdem weiter wachsen zu können soll verdichtet werden. Meiner Meinung nach ist auss dem Dorfkern nix schützenswert im Sinne des Ortsbildschutzes.
- Die Ausweitung der Schonzone wird das attraktive Ortsbild erweitern.
- diversifiziertere Wohngebiete mit starken Zeichen. Wo verdichten und wo entlasten.
- Durch neu gestaltete Wohnzonen von W3+ oder W4 entsteht Raum für Bevölkerungswachstum
- Eher gering, da viele Einwohner ja immer alles besser wissen
- Eine sinnvolle bauliche Weiterentwicklung von Allschwil ist grundsätzlich möglich.
- Erhalt arüner Flächen. Raum für Begegnung und soziales Zusammensein. Plätze als Urform des Zusammenseins; sie fördern Zugehörigkeit und Vertrauen. Schützenswerte Zonen wie der Sonnenweg werden geschützt. Das ist identitätsstiftend.
- Erhaltung der historischen Dorfkerns
- Erhöhung Qualität Dorfkern und Schutz der IOSO Zonen.
- Ermöglicht bewohnerverträgliche Verdichtung
- Flexibilität im Wohnbau
- Gut
- Wenig bis keine

#### Welche Chancen sehen Sie aufgrund der angedachten neuen oder STEINMANN geänderten Wohnzonen?







- Innenverdichtung ohne Unnützen Einzonungen
- innere Verdichtung, Schaffung von Wohnraum
- Keine
- Keine
- Keinen Neubau mehr wie in der Grünfeldstrasse
- mehr grünflächen durch höhere Gebäude, Schutz des einmaligen Ortsbildes
- Mehr Wohnraum
- Mehr Wohnraum in Allschwil wird ermöglicht
- Schutzzonen sollten Eigentümern nicht aufgedrängt werden.
- sollte stimmiger sein
- Verdichtetes Bauen und die Zersiedelung verhindern/vermindern. Diese Gebiete sind ja sowieso schon bebaut. Kulturland kann so geschont werden.
- verdichtetes Wohnen möglich, Ortsbild kann im Grossen und Ganzen erhalten werden.
- Verdichtung der bauten, auf schon überbauten Parzellen.
- Verdichtung nach innen
- Verdichtung, Aktualisierung der Zonenvorschriften ist sinnvoll
- Verdichtung, neue Wohnformen
- Verdichtung, Ortsbildschutz, Energetische Sanierung bei Aufstockung um ein Geschoss, Ausbau erneuerbarer Energie, Ausbau erneuerbarer Energie
- vereinfachung der Solar und wärmepumpenq bewilligung, BS kümmert sich um ihre Bewohner und nehmen keine rücksicht mit ihren gesetzen auf BL
- wäre toll, wenn wir das erreichen bzw. umsetzen können
- Wenig bis keine

# Welche Vorbehalte haben Sie gegenüber den angedachten neuen oder geänderten Wohnzonen?







- 80% der Bauten überschreiten im Bestand die Bebauungsziffer. Gemäss Gesetz sind das Zonenfremde Bauten und dürfen nur noch unterhalten und erneuert werden, Veränderungen sind nicht zulässig.
- Aktuelle Bauvorhaben lassen Raum verschwinden und es wird enger hier. Mit so viel W4 in den Quartieren fehlt Licht und Weite!
- Allschwil platzt aus allen Nähten. Die Verkehrsoptionen lassen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl nicht zu, ohne dass die Lebensqualität noch weiter sinkt
- aus meiner Sicht keine
- Das verdichtete Bauen muss Grenzen haben.
- Der Druck auf die Bestandsbauten wird noch mehr erhöht. Gebäude werden vor dem Ende ihres Lebenszyklus abgerissen, was enorme Grauenergie freisetzt und somit entgegen der Klimaziele ist. Der Zonenplan sollte das Weiterbauen fördern und nicht Ersatzneubauten noch attraktiver machen.
- Die besehenden Bewohner müssen dabei einbezogen werden und für Fragen zu Baubelangen von den Behörden unterstützt werden. Denn nicht jeder ist hier ein Bauspezialist und fühlt sich dann überfordert. Das darf nicht passieren.
- Die Erweiterung der Zonen zu 3+ bzw 4 erachte ich als Verschandelung des Ortbildes, führt zu einem vollkommen ungleichen Ortsbild und lässt schlussendlich den Lagewert der Gemeinde sinken.
- Die Ortsbildschützenden Gegenden in mir persönlich zu offen dargelegt ... sehr viel Unsicherheiten für diese Hausbesitzer was Sie in Zukunft noch dürfen und was nicht
- Die Planer:innen sollten die Kriterien, nach welchen die neuen Zonen geschaffen würden, genauer, detaillierter kommunizieren
- Die schon bestehenden Gebäude müssen dann für die Eigentümer teuer angepasst werden und Solaranlagen werden somit von vornherein ausgeschlossen. Wie soll man da noch die Energiesparbemühungen umsetzen?
- Die Zonen sollten radikaler aufgemacht werden was die Möglichkeiten zur Verdichtung erlaubt.
- Dringend muss auf genügend Grünflächen geachtet werden, als Kompensation zum Gewinn des ç. Geschosses
- Einschränkungen beim Bauen durch Ausweitung der Kernzone. Wertminderung beim Verkauf, da weniger Möglichkeiten als jetzt auf W2
- Es fehlen Massnahmen gegen Überhitzung im Sommer (Baumbestand)
- Grössere Einschränkungen für Grundeigentümer
- Günstiger Wohnraum wird abgerissen und neu überbaut
- Hegenheimerstrasse: Auf der einen Strassenseite neu W3+ (höher bauen), andere Strassenseite schützenswertes Ortsbild. Das macht keinen Sinn so nahe beieinander!
- Höhere Bevölkerungsdichte, Übersiedlung, Zonen können Attraktivität verlieren (erhöhtes Verkehrsaufkommen, hohe Personen-Dichte)
- Ich fände es toll, endlich vorwärts zu machen
- Ich sehe darin sehr wenig Veränderung und schon gar nicht für einen grösseren zeitlichen Horizont.

# Welche Vorbehalte haben Sie gegenüber den angedachten neuen oder geänderten Wohnzonen?







- lch weiss nicht, ob mit der vorgesehenen Revision Bausünden verhindert werden können. Ich wundere mich schon, was in Allschwil in den letzten Jahren an Scheusslichem bewilligt wurde.
- In der Einfamilienhauszone W2a wird die Nutzung eingeschränkt, statt erhöht. Fie widerspricht dem bundesrechtlichen Auftrag zur besseren Nutzung besehender Baugebiete.
- Infrastruktur gerät an Kapazitätsgrenzen
- Ist mit Neuausrichtung von W3 + und W4 der damit verbundene Bevölkerungszuwachs überhaupt sinnvoll? Es bräuchte zusätzlichen Kindergarten-/Schulraum, inkl. Pflegeplätze. Verminderte Wohnqualität in diesen Quartieren. Zusätzlicher Dorfschutzraum könnte deren Eigentümer in ihrem Handeln stark einschränken, evtl. nicht erwünscht.
- Kapazität Verkehr/Schule
- keine
- Keine
- Keine
- Keine
- Komplexifizierung von Bauprojekten
- Mieterhöhung aufgrund der Neubauten
- nochmals: der Energie-Effizizenz betr. alternativen Energien ist dringend mehr Beachtung zu schenken
- Ortsbildschutz aufheben
- Rund um den Dorfkern wird mit einer Änderung noch mehr verhindert, dass renoviert wird, da die Baukosten steigen, je mehr Auflagen es gibt.
- S. Dorfbildzone
- Verkehr, Ortsbild, fehlende Grünflächen, Erholungsgebiet, Freizeit
- Verkehrskonzept muss dem Zonenplan hinugefügt werden
- Was bedeuten die neuen Wertigkeiten der Liegenschaften in den einzelnen Wohnzonen?
- Weitere Verdichtung führt zu schlechterer Wohn- und Aufenthaltsqualität. Aeltere Siedelung mit tieferer Dichte werden ersetzt mit Siedlung höherer Ausnutzung und schlechter Aussenraumqualitäten. Vorher Vorgärten, jetzt eine Reihe Besucher-AP zum Empfang. Sehr durchgestylte Aussenräume mit schlechter Aufenthaltsqualität. zunehmende Anonymisierung festzustellen
- Wertverlust der Liegenschaft
- Wichtig scheint mir, dass der motorisierte Strassenverkehr nicht weiter zunimmt.
- wird komplizierter A+ A++ etc
- Wohnqualität muss immer beibehalten werden, mehr Regulierungen
- zu schmale Trottoirs

#### Haben Sie Fragen zu den neuen Regelungen in den Zentrumszonen STEINMANN oder dem Bachgrabengebiet?







- Die Oeffnung von Geschossen zur Strasse hin finde ich grundsätzlich in Ordnung, frage mich aber ob diese Flächen dann auch Mieter finden?
- Dringend ist eine gute Anbindung an OeV Richtung Basel
- keine
- Keine
- Reicht die aktuelle W4 Zonung nicht schon? Die Baslerstrasse ist im letzten Jahr zur Piste geworden!
- Was passiert, wenn das Erdgeschoss über längere Zeit nicht vermietet werden kann? Müssen die Eigentümer dann den Zins anpassen? Gibt es eine Nutzungsbeschränkung im Grundbuch, so dass eine spätere Wohnnutzung im EG ausgeschlossen werden kann?
- Wie können die Grundbesitzer hier gut eingebunden werden?
- Wie wird der Langsamverkehr Bachgrabengebiet in das Gesamtsystem LV Allschwil und LV Basel eingebunden

#### Welche Rückmeldungen haben Sie zu den angedachten neuen Regelungen in den Zentrumszonen und im Bachgrabengebiet







- Alle Massnahmen welche zu einer Vermeidung von Autoverkehr führen, sind im Bachgrabengebiet dringend nötig.
- Das Bachgrabengebiet ist grundsätzlich falsch geplant: dies vor allem, weil es keine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen gibt, und weil ein vernünftiges Verkehrskonzept fehlt.
- Das Gebiet Bachgraben soll ein hochwertiges Industriegebiet werden mit höchster Ausnutzungsziffer.
- Die Absicht der öffentlichen Nutzung ist grundsätzlich nachzuvollziehen, aber ob ein Zwang zum Ziel führt und nicht Leerstände generiert bleibt offen.
   Nicht genutzte Lokale sind nicht besonders attraktiv.
- Die Anpassungen sind zeitgemäss und wünschenswert.
- Die Belebung der Zentren ist sinnvoll, jedoch immer und dringend unter Berücksichtigung der Wohnqualität für die Anwohnenden
- Diese beiden neuen Regelungen machen Sinn und können zu mehr Lebensqualität der Gemeinde führen. Zentrumszonen schaffen Raum für soziale Kontakte
- dringend notwendig
- Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zwingend vorzuschreiben, ist zweischneidig: Dies führt zu Leerbestand von Gewerbeflächen und verteuert die Wohnungen in den Obergeschossen (Querfinanzierung)
- fliesst das schon in den QP Ziegelei ein?
- Freizeitangebote im Gebiet Bachgraben zu weit entfernt zu den Wohngebieten, was die Be sucherInnen zwingt, einlädt den PW zu nutzen.
- Hier fehlt die Verkehrsinfrastruktur, z.B. S-Bahn!
- Keine
- LV Regelungen müssen im weiteren Umfeld eingebunden werden, in Allschwil fehlen LV Verbindungen
- Mit dem Velo ist es eine Katastrophe. Gegenverkehr, Fussgänger, parkierte E-Trottis kreuz und quer, eng hinter den Bushaltestellen
- sinnvoll, ABER: schwierig zu realisieren, hoffentlich nicht nur ein Wunsch der Planer:innen.
- Wichtig ist die Anbindung des Bachgraben Gebietes an die Stadt mittels öffentlichem Verkehr und Velostrassen.
- Wichtig wäre auch hier, dass der motorisierte Strassenverkehr nicht weiter zunimmt.
- Zentrumszonen sind zu klein und zuwenig. Die Regelung der Zone G20 wird sicher keine Sport- und Freizeitanlagen bringen. Dazu ist der Standort zu attraktiv. Sport- und Freizeitanlagen sollen verbindlich im Zonenplan eingetragen werden. Diese müssen in jedes Quartier integriert werden (Langzeit Strategie der Gemeinde)

#### Haben Sie Fragen zur Grünflächenziffer?







- Die nachfolgenden Fragen sind suggestiv! Die Werte können immer erreicht werden, wenn sie aufgezwungen werden! Es darf/kann dann einfach weniger überbaut werden.
- Finde das gut! Gibt es auch eine Unterbauungsziffer, damit die Bäume auch eine Chance für Wurzelraum erhalten? Das aktuelle Bauprojekt am Bachgrabenweg lässt soches stark vermissen!
- Verstehe die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nicht, Umweltschutz geht alle an, auch Grossunternehmer.
- Warum sind Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ausgeschlossen?
- Was könnte eine stichhaltige Begründung sein, für das Nichteinhaltung der Grünflächenziffer?
- Wer überprüft bei den neuen Besitzern von älteren Liegenschaften mit grossen Gärten, wiviel Fläche versiegelt wird??
- Wie stellt man Biodiversität mit Golfrasen sicher? Oder anders gefragt wieso wird in der Berechnung der Grünziffer die Art der Bepflanzung nicht berücksichtigt?

# Welche Rückmeldungen haben Sie zum Entwurf der neuen Nutzungszonenvorschriften?







- Der Plan ist für mich unübersichtlich. Zentrum Neuallschwil, rosa hinterlegt, was bedeutet die neu angedachte Zone konkret?
- Die Einführung von minimalen Grünzonen find ich äusserst sinnvoll. Grünflächen haben kühlende Wirkung.
- Die Grünflächenziffer bei Z4 erscheint mir zu tief, ebenso fände ich es begrüssenswert, sie bei G12 und G15 zu erhöhen
- Die minimale Grünflächenvorgabe finde ich sinnvoll, sie könnte sogar noch höher angeegt sein.
- Die neue Grünflächenbezifferung ist an und für sich positiv, doch ist deren Realisierung möglich, die Bodenfläche lässt sich nicht ausdehnen.
- Die um 30 cm angehobene Fassadenhöhe der W2a-Zone ist ein Schritt in die richtige Richtung um auch in Holzständerbauweise errichtete Häuser sinnvoll zu
  planen, was die Fensterplatzierung im Obergeschoss anbelangt. Eine noch etwas höhere Fassadenhöhe wäre wünschenswert, wobei die Gebäudehöhe durchaus
  niedriger bleiben kann um das Gesamtbild der Zone nicht zu sehr zu stören.
- Die zur Sprache gekommenen Begrünungen (Bäume pflanzen) dürften einen erheblichen Klumpfuss bilden, wenn die Fassaden-PV spruchreif wird.
- Es fehlt der Vergleich zu den bestehenden W1/W2 Zonen zu (neu) W2a/W2b / Die Aufzählung der zulässigen Dachformen muss abschliessend sein im Reglement vermerken z.B. sind Kreuzgiebeldächer nicht zuzulassen (sind keine Satteldächer im erweiterten Sinn!)
- Falls der Sonnenweg unter Ortsbildschutz gestellt werden sollte, braucht es zwingend weitreichende Ausnahmen von den Vorschriften W2, damit überhaupt noch eine Entwicklung möglich ist. Ansonsten wird der Sonneneweg faktisch auf W1 rückgezont.
- fundiert, differenziert, zukunftsorientiert
- "Hier ein paar generelle Fragen: 1. Wie haben Sanierungen der Aussenmauerisolation Auswirkungen auf die Überbauungsziffer und kann man in solchen Fällen Ausnahmen der ÜZ erleichtern? 2. Wie könnte der Sozialer Wohnungsbau noch in den Zonenvorschriften z.B. durch Erleichterungen für Ausnahmen oder im Rahmen der Mehrwertabgabe erleichtert werden? 3. Wie stellt man Biodiversität mit Golfrasen sicher? Oder anders gefragt wieso wird in der Berechnung der Grünziffer die Art der Bepflanzung nicht berücksichtigt? 4. Könnte man das Konzept der Nachhaltigkeit als grundlegende Präambel der neuen Verordnung einführen? 5. Wie wird der Schutz von Oberflächenwasser mit einbezogen? Werden Parzellen mit Hochwassergefährdung speziell berücksichtigt und werden mögliche Schutzbauten bereits eingeplant?"
- In der W3 im Borerhofquartier überschreiten 80% der Bauten im Bestand die Bebauungsziffer. Gemäss Gesetz sind das Zonenfremde Bauten und dürfen nur noch unterhalten und erneuert werden, Veränderungen sind nicht zulässig.

### Welche Rückmeldungen haben Sie zum Entwurf der neuen Nutzungszonenvorschriften?







- Infrastruktur für Erschliessung, Versorgung und Entsorgung könnte problematisch werden.
- minimale Grünflächenziffer sehr begrüssenswert, in gewissen charakteristischen Wohnzonen, in denen Satteldächer vorherrschend sind, sollten Flachdächer nicht zugelassen werden. Insbseondere in den dorfnahen Gebieten W2b oder in der Nähe der IOSO Gebieten.
- nachvollziehbar, frei-/begegnungsräume sind erhalten
- Neue Nutzungsziffern und die alten Zonierungen, dabei kein halbers Vollgeschoss mehr auf den Kuben, sondern schräge Dächer, das würde mir viel besser gefallen!
- Schonzone nicht erwünscht, Baumpflanzungspflicht wird zu Konflkikten führen
- Sinnvolle Ergänzungen zum heutigen Stand.
- W3+ lehne ich ab. Zu ungenau und je nachdem wer es zu beurteilen hat, kann es nach seinem eigenen Bedürfnis auslegen.
- Wie sieht es mit einen Spielplatz im Bohrerhofquartier aus?
- zu viele Vorschriften was die Verdichtung verunmöglicht.







**Zonenvorschriften Siedlung** 

**Teilzonenvorschriften Binningerstrasse** 

### Haben Sie Fragen zu den vorgesehenen Zonen im Teilzonenplan Binningerstrasse?







- Als leicht Farbenblinder bin ich nicht sicher, ob Ziegelei Ost als Blauton gilt. Sprich kommen dort 20m hohe Gebäude hin?
- Ist durch diese Planung die Fläche des Sportplatzes Gartenhof gefährdet? Diese muss unbedingt erhalten bleiben!
- Reine Wohnzone Stockbrunnenrain Süd neben best. Gewerbezonen?
- Warum sind in der Flanierzone und generell entlang der Binningerstrasse keine Bäume vorgesehen?
- Werden Grundeigentümer bevorteilt welche neu Wohnen realisieren können und wie soll dieser Mehrwert per Erlass der Allgemeinheit zu Gute kommen?
- Werden Liegenschaftsbesitzer entschädigt denen eventuell 45 60 Meter hohe Gebäude vor die Nase gestellt werden. Ein Ausgleich der Entwertung könnte aus den Aufstockunserträgen bezahlt werden.

### Was braucht es aus Ihrer Sicht, um die Binningerstrasse zu einem lebendigen Ort mit Aufenthaltsqualität zu machen?







- Attraktive Gewerbenutzung in den Erdgeschossen
- Aufenthaltsorte für Bevölkerung sicherstellen. Parkanlage für gesamte Zone als Denkanstoss.
- Aufenthaltsqualität suche ich dort nicht, Bäume zur Verschattung schon für alle egal was sie dort tun. Mir ist wichtig, dass nicht noch mehr Gewerbetreibende abwandern (Risi...) Und die Parkplätze gehöre fast alle unter Boden! Ausser für grosse Handwerkerautos.udn Transporter/ Womos, uä.
- Bäume die Schatten spenden, Grünflächen, kleine Geschäfte (Kaffee, Bäckerei usw.) und Sitzmöglichkeiten
- Bäume, Grünflächen, Spielplätze, Restaurants, Begegnungszonen.
- Bäume, sichere Velowege, angemessene Fussgängerwege, Begegnungszonen
- Bei eine Nutzung von 70% als Gewerbezone wird das Gebiet nie attraktiv für Freizeitaktivitäten. Parallel geführte Tramlinie 8, Autostrasse gefährden den Veloverkehr siehe aktuell Neuweilerstrasse Basel. Für Fußgänger ist die Situation unattraktiv. Pflanzen von Bäumen in den Zufahrtsstrassen ist eine Alibihandlung.
- Das ist ein Ding der Unmöglichkeit. Solange keine unterirdische Umfahrungsstrasse von Allschwil existiert ist das reine Utopie. Die Binningerstrasse ist eine der beiden Hauptverkehrsträger von Allschwil. Zudem erzeugt ein Gewerbegebiet zwangsweise lokalen Verkehr.
- Den Verkehr weg von der Binningerstrasse bzw. vom Dorfkern
- Der Verkehr müsste verlangsamt oder eingedämmt werden. Breitere Trottoirs in Form von Boulevards, Strassencafés
- Die Verlängerung des Tram 8.
- Die Binningerstrasse ist durch den hohen Verkehr für Fussgänger und Velofahrer sehr ungemütlich. Helfen würden von der Binningerstrasse abgeschirmte, ruhige Zonenucht mit Verbindungswegen für Fussgänger und Velofahrer. und
- Die Binningerstrasse wird nie ein lebendiger Ort mit Aufenthaltsqualität sein was immer auch investiert und umgesetzt wird!
- Die Flanierzone sollte mit möglichst vielen Bäumen (Schattenbildung) versehen werden.
- Die zwingende Öffnung der Brennerstrasse für den allgemeinen Verkehr. Das würde jetzt schon zu einer massiven Entlastung führen
- Eine Mischzone Gewerbe / Büro mit Wohnen ist per se nicht erstrebenswert, da sich die jeweiligen Interessen widersprechen. Daher sollten möglichst Wohninseln konzipiert werden, welche sich vom Gewerbe klar abgrenzen können und so einen erholsamen Wohnbereich bilden können.
- Entlastung von Durchgangsverkehr mittels Öffnung der Brennerstrasse für den Privatverkehr, wenigstens tagsüber.
- Geschäfte und Fussgänger-Wege welche die leicht Erreichbarkeit zu Fuss gewährleisten(z.B. breite trottoirs) und Grünflächen und Velowege
- Grün- und Freizeitflächen. Besser abgeschirmt vom Verkehr, vorallem, wenn noch das Tram durchfahren soll.
- Grünflächen

# Was braucht es aus Ihrer Sicht, um die Binningerstrasse zu einem lebendigen Ort mit Aufenthaltsqualität zu machen?







- Grünflächen, Velotauglichere Verkehrsführung/Strasse
- Hier wird eingekauft, Bier getrunken und gearbeitet. Ich finde diese Verbindung modern und zeitgemäss.
- kleineres Gewerbe, gute Fussgänger und Velo-Infrastruktur, Weniger Beton
- Ladengeschäfte
- Mehr Begegnungsorte, kleine Freiräume und deutlich mehr Bäume als geplant
- Mehr Grünfläche..z.B beim Schulhaus Gartenhof
- Mehr Grünflächen bzw. Pflanzen/Bäume, zB. entlang der Binningerstrasse. Neue / besser ausgebaute Wege entlang / innerhalb des Naturschutzgebietes Ziegelei, Begegnungszonen mit Grünflächen schaffen
- Möglichst MIV ausserhalb abwickeln, nicht in Zentrum lassen
- Nicht immer noch mehr bauen.
- Nutzungmix Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Versorgung
- Öffnungen ins Ziegeleiareal für Fussgänger/Velofahrer auf Höhe Spitzwaldstrasse, Erhaltung und Aufwertung des bestehenden Eingangsportal ins Ziegeleiareal.
- Problem Verkehr ungelöst: Wohin soll der PKW/LKW-Verkehr abfliessen? Was tun Sie gegen die engen Platzverhältnisse?
- Räume für Kulturschaffende
- Reduktion des Autoverkehrs, Angenehmere Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Langsamverkehr, mehr Grün, keine PP im Aussenbereich
- sicherer Veloweg, auch in die Gewerbegebiete, da reicht der Lettenweg nicht
- Tempo 30 zwingend. auch wegen der Schule.
- Überhaupt nicht nötig soll bleiben wie es jetzt ist
- Viel Bäume und natürliche Bodenbeläge, die zum Verweilen einladen
- Viel Grün, wenig motoriserter Individualverkehr, Fussgängerzonen, Kaffees/Restaurants, sichere Velowege
- Weniger MIV. Gute Erreichbarkeit mit öV, Velo und zu Fuss. Einladende Gestaltung mit Grün und schöner Gestaltung der Fassaden an der Binningerstrasse
- wenn ihr die grünflächen Gartenhof mit gebäuden zubetoniert, dann verschwinden grünflächen und begegnungszone. warum jetzt nicht eine dort errichten.
- Wohnen, Freizeit, Aufenthaltsqualität, Öffnung Ziegelei

# Welche generellen Rückmeldungen haben Sie zur neuen Zoneneinteilung im Gebiet des Teilzonenplans Binningerstrasse?







- Die Binningerstrasse zu einem lebendigen Ort mit Aufenthaltsqualität umzugestalten, scheint nicht möglich. Platzverhältnisse sind zu eng.
   Skepsis scheint angebracht hinsichtlich Wohnqualität mit Vermischung durch Gewerbebetriebe. Ebenso die hohe Fahrzeugfrequenz senkt die Wohnqualität beträchtlich, erst recht sollte die Tramlinie 8 verlängert werden. Würde einem reinen Gewerbegebiet den Vorzug geben.
- Die flughöhe der Zoneneinteilung ist etwas hoch. Es braucht die Erfahrungen und das Gespräch mit den heutigen Anrainern.
- Es fehlt eine Durchwegung vom Stockbrunnenrain zum Herrenweg bzw Weiherweg.
- Es ist eine tolle Vision, die einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Allschwil leistet.
- Es muss darauf geachtet werden, dass es eine breite Durchmischung des Areals gibt. Auch das produzierende Gewerbe und kleiner und mittlere Gewerbetreibende
- Finde es gut und wichtig, dass etwas geht. Habe Bedenken, dass unsere Wohnqualität reduziert wird. Wir wohnen oberhalb der Binningerstrasse an der Ofenstrasse. Zu hohe Gebäude wollen wir nicht und zu viel Lärm auch nicht.
- Ich finde diese Idee sehr gut
- Ist mir leider zu komplex. Ich kann mir die Auswirkungen nicht vorstellen.
- Mischzonen in dem Gewerbegebiet sind nicht zielführend. Dies verteuert den Boden und verdrängt das Gewerbe insbesondere das Kleingewerbe!
- negative
- sehr praxisorientiert. Gute und parzellenbezogene Einteilung der Gebiete
- Viel Wohnen bedeutet Einwohnerwachstum. Die Sek Allschwil platzt aus allen Nähten. Siedlungsgebiete bitte im Einklang mit Infrastrukturprojekten (Freizeit, Schule, Transport) durchführen.
- Wo ist die Spange Oberwilerstrasse berücksichtigt?
- Wohn- und Gewerbenutzung wird zu Konflikten führen
- Zu grosser Finanzieller Aufwand, für angrenzende Gebiete Bauimmissionen über Jahre. Verlängerte Tramlinie 8 wird abends schlecht genutzt, da 70% Gewerbegebiet.

#### Welche Chancen sehen Sie aufgrund der angedachten Änderungen STEINMANN an der Binningerstrasse?







- Aufwertung der Qualität, flexiblere Nutzungsarten
- Aufwertung durch Flaniermeile für die Bevölkerung
- Aufwertung gesamtes Ziegeleigebiet
- Belebung der Binningerstrasse, mehr Grünflächen/Begegnungszonen
- Belebung Quartier für Bevölkerung, insbesondere Fußgänger
- Belebung, innere Verdichtung an geeigneter Lage, Nutzung der guten stadt- und waldnahen Situierung zum Wohn-, Lebens- und Arbeitsgebiet. Musterbeispiel für modernes Wohnen und Arbeiten.
- Belebung, Verdichtung und Orte an denen man sich aufhalten könnte.
- Chancen für Langsamverkehr, bessere Zugänglichkeit
- Das Gewerbe kann sich weiterentwickeln
- Die Änderungen per se sind gut. Die angedachte Aufwertung der Binningerstr. sehe ich sehr positiv.
- Eine attraktive Gewerbezone.
- Eine Entwicklung wie vom Kanton vorgesehen ist damit sehr gut möglich.
- Erhöhung der Sicherheit, Lebensqualität, Attraktivität
- geringe
- Geschäftsstrasse anstatt nur Durchgangsstrasse
- Grünflächen
- Gut
- Gute Chancen
- hoffentlich Schritt für Schritt umsetzen

#### Welche Chancen sehen Sie aufgrund der angedachten Änderungen STEINMANN an der Binningerstrasse?







- Ich sehe die Möglichkeit, Allschwil attraktiver zum Flanieren, Verweilen und als sozialen Treffpunkt zu gestalten.
- Keine
- Keine
- keine
- keine Chance
- Mehr Platz für Einwohner, Entwicklung der Binningerstrasse in alle Richtungen. Momentan passiert nix.
- Schutz der alten Backsteingebäude und sinnvolle, öffentliche Nutzung der Zone Ziegelei Ost
- Sichere Veloverbindung, mehr Schatten; Gewerbe erhalten!
- Sie wird als "Einkaufszentrum" aufgewertet.
- Starker Entwicklungsschub an einem sehr zentralen Ort
- Verbesserte Anbindung an Bahnhof SBB mit ÖV
- Verkehrschaos
- Verschönerung, mehr Lebensqualität, mehr bezahlbarer Wohnraum
- Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebietes.
- Weiterentwicklung von Allschwil. Bessere Verkehrsanbindung durch Tram Erweiterung.
- Wenig, da gewisse Zonen-Änderungen zu Konflikten führen können (Lärm etc.).
- Wohn- und Lebensqualitätsteigerung
- Zusammen mit dem Masterplan hat die Binningerstr. die Chance eines effizienteren Verkehrs (Tram), Dämpfung der Auswirkungen von Wärmeperioden mit Grünstreifen und definierten Wohnbereichen

### Welche Vorbehalte haben Sie aufgrund der angedachten Änderungen an der Binningerstrasse?







- Allschwil platzt aus allen Nähten. Die Verkehrsoptionen lassen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl nicht zu, ohne dass die Lebensqualität noch weiter sinkt
- Auf gar keinen Fall ein Schienengebundenes Fahrzeug einbeziehen.
- Der Ziel-und Quellverkehr muss mit geeigneten Massnahmen im Rahmen gehalten werden, ansonsten es viel mehr davon geben wird.
- Die Grünflächenziffer scheint mir zu klein, nutzen wir doch die Chance und machen wir Allschwil grüner
- Die Mischung von Wohn- mit Gewerbezone bringt Konflikte und verdrängt auf längere Sicht das Gewerbe.
- Die Überbauung Stockbrunnenrain
- Die Vermischung von Wohn- / Gewerbegebiet ist wenig sinnvoll, Lärmklagen werden sich häufen. Eher als reines Gewerbegebiet einzustufen. Hohe Verkehrsbelastung dadurch kaum mehr Aufenthaltsdauer gewünscht innerhalb dieses Gebiets. Platzverhältnisse zwecks Verbreitung der Trottoirs eingeschränkt.
- Eigentümern wird etwas aufgedrängt, was nicht zumutbar ist.
- Ein Tram bis zum Gartenhofschulhaus bringt nichts. Warum nicht weiterführen bis Kirche, dann weiter bis Ziegelei und durch die Fabrikstrasse zurück bis zum Kreisel Jumbo. Die als Schlaufe so braucht es keine Schlaufe beim Gartenschulhaus.
- Es fehlt ein "Eingang" nach Allschwil, weder topografisch noch bautechnisch wird zwischen Basel und Allschwil unterschieden. Die Änderung der Binningerstrasse könnte diese Abgrenzung darstellen.
- es könnte auch mehr Wohnzone geplant werden.
- Es könnte mehr individueller Verkehr geben.
- Gefahr von Auto-Mehrverkehr
- Gewerbe und Wohnen birgt Konfliktpotential vor allem für produzierendes Gewerbe.
- Keine
- Keine.
- Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind vorprogrammiert

### Welche Vorbehalte haben Sie aufgrund der angedachten Änderungen an der Binningerstrasse?







- Mehr grün wäre schön
- Mischnutzugen, weitere Verdichtung
- Mischnutzung Wohne und Gewerbe ist heikel (Lärm, Verkehr)
- Möglicherweise zu wenig Begegnungszonen / Öffentliche Räume, Spielplätze, Grünflächen
- Ohne Umfahrungsstrasse keine Chance
- reicht der Strassenraum?
- Sicherheit auf der Binningerstrasse mit zusätzlich Tram.
- Sowohl die Flanierzone als auch die Binningerstrasse an sich befinden sich in der prallen Sonne. Ich f\u00e4nde es einerseits aus klimatischen, andererseits auch aus \u00f6kologischen Gr\u00fcnden sinnvoll, besonders die Flanierzone mit B\u00e4umen zu bepflanzen.
- Tram 8 mit Tram 6 Verbinden (bei Haltestelle Binningerstrasse rechts abbiegen zum Kreisel Gartenstrasse (nicht zum Dorfplatz!)
- Tramkehrplatz auf Schulsportplatz soll absolut verhindert werden
- Tramlinie völlig überflüssig und störend
- Tramverlängerung ist nicht sinnvoll
- Verlängerung des 8er Trams? Wird diese je gebaut, da das Trassee eng ist
- Weder die Flanierzone noch die "halbe" Tramverlängerung der Linie 8 sind sinnvoll.
- weniger Parkplatzfläche, Ausruhzone
- Ziegelbauten sollen bestehen bleiben, bessere Anbindung an das ÖV
- Zuviel Veränderung

### Welche Rückmeldungen haben Sie zum Entwurf der Nutzungszonenvorschriften des Teilzonenplans Binningerstrasse?







- Allschwil platzt aus allen Nähten. Die Verkehrsoptionen lassen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl nicht zu, ohne dass die Lebensqualität noch weiter sinkt
- der Charakter des ehemaligen Gewerbegebiets, insbesondere Ziegelei sollte sich auch in den Neubauten spiegeln, hier sehe ich derzeit keine Vorgaben
- genügend Umfang, an den heutigen Stand angelehnt, den Bestand berücksichtigend.
- Geschäft und Privat geht nicht lange gut..
- Gleicht einem Puzzle bei welchem die einzelnen Stücke nicht zusammen passen.
- Ist mir leider zu komplex. Ich kann mir die Auswirkungen nicht vorstellen.
- Mehr grün wäre schön
- Sehe wenig Verbesserungen gegenüber der jetzigen Situation. Die Binningerstrasse bleibt die Strasse welche uns von A nach B bringt.
   Hingegen der Kreisel beim Letten der sollte gestalterisch dringend neu konzipiert werden, zurzeit wirkt dieser als Abfallplatz ein No-Go.
- Was ist der Zeithorizont für den QP Ziegelei Ost?
- Wo ist die Spange Oberwilerstrasse berücksichtigt?
- Wohnnutzung möglichst von Gewerbenutzung trennen