



REVISION ZVS ALLSCHWIL

Informationsveranstaltung zur Mitwirkung
16.01.2024



Begrüssung durch Christoph Morat

” Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung stellen wir die Weichen für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Allschwil. Mit einem Planungshorizont von 15 Jahren stellt die Revision ein Schlüsselprojekt für unsere Gemeinde dar. Gestalten wir diese Zukunft gemeinsam, sodass Allschwil lebenswert bleibt und von positiven Entwicklungen profitieren kann.

Projektorganisation

- **Nicole Nüssli-Kaiser**
 - Gemeindepräsidentin
- **Christoph Morat**
 - Gemeinderat Ressort Siedlungsentwicklung
- **Franz Vogt**
 - Gemeinderat Ressort Mobilität
- **Adrian Landmesser**
 - Bereichsleiter Bau Raumplanung Umwelt
- **Juergen Johner**
 - Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen

Projektleitung

- Lisa Euler (Gesamtprojektleitung)
 - Gruppenleiterin Stadtentwicklung und Raumplanung
- Juergen Johner
 - Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen

- Marion Zängerle (urbanista.ch)
 - Gesamtprojektleitung externes Planungsteam
- Marion Villinger (urbanista.ch)
 - Projektbearbeitung
- Markus Nollert (urbanista.ch)
 - Prozesse
- Manuel Basler (STEINMANN)
 - Raumplanung und Baurecht
- Simon Seger (mrs partner)
 - Verkehrsplanung

Gemeinde Allschwil

Externes Planungsteam

Begleitgremium

Präsidium KBU, Präsidium Bauausschuss, Vertretende der Fraktionen des Einwohnerrates

- **Andreas Bärtsch**
 - Präsident Kommission Bau und Umwelt
- **Thierry Heimgartner**
 - Präsident Bauausschuss
- **Basil Wagner**
 - SP-Fraktion
- **Corinne Probst-Gadola**
 - Die Mitte-Fraktion
- **Matthis Häuptli**
 - EVP/GLP/Grüne-Fraktion
- **Nico Jonasch**
 - FDP-Fraktion
- **Alfred Rellstab**
 - SVP-Fraktion
- **Roman Klauser**
 - AVP-Fraktion

Ziel & Aufgabe

- Begleitung des Gesamtprozesses
- Politische Auseinandersetzung mit fachlichen Vorschlägen
- Gemeinsame Lösungen finden
- Informationsfluss in die Fraktionen sicherstellen
- Botschafter:innen der Revision

Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gewerbezone

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt, Natur und Gewässer

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

Rückblick Beteiligung

Auftaktveranstaltung Okt: 10

Online-Umfrage

Infoveranstaltung Sept. 22

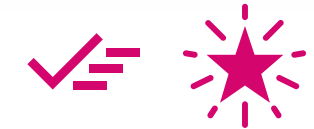
Online-Konsultation

Beteiligungsveranstaltung März 22

Mitwirkungsveranstaltung Januar 24

Mitwirkungsphase

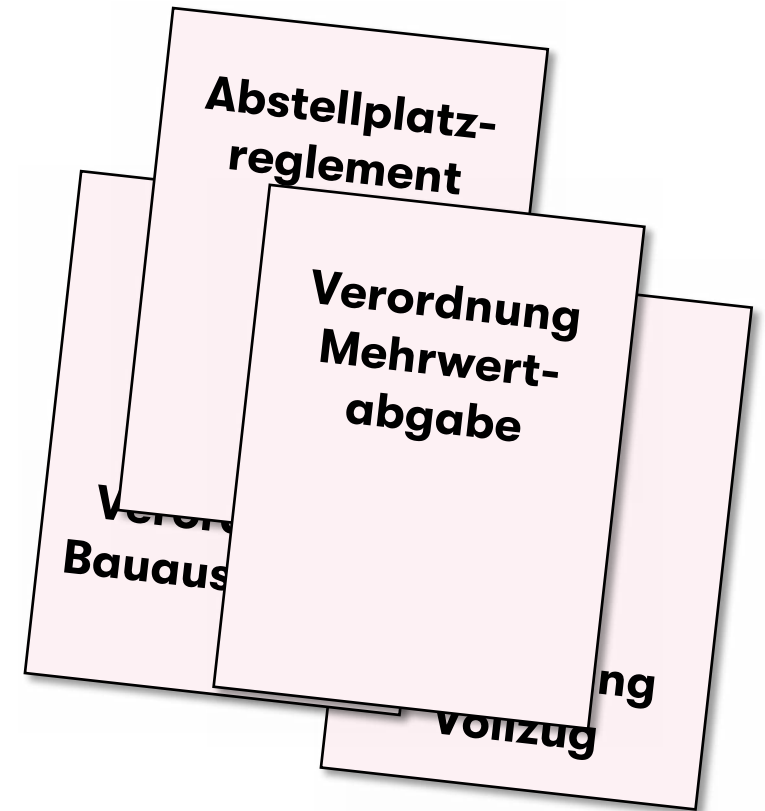
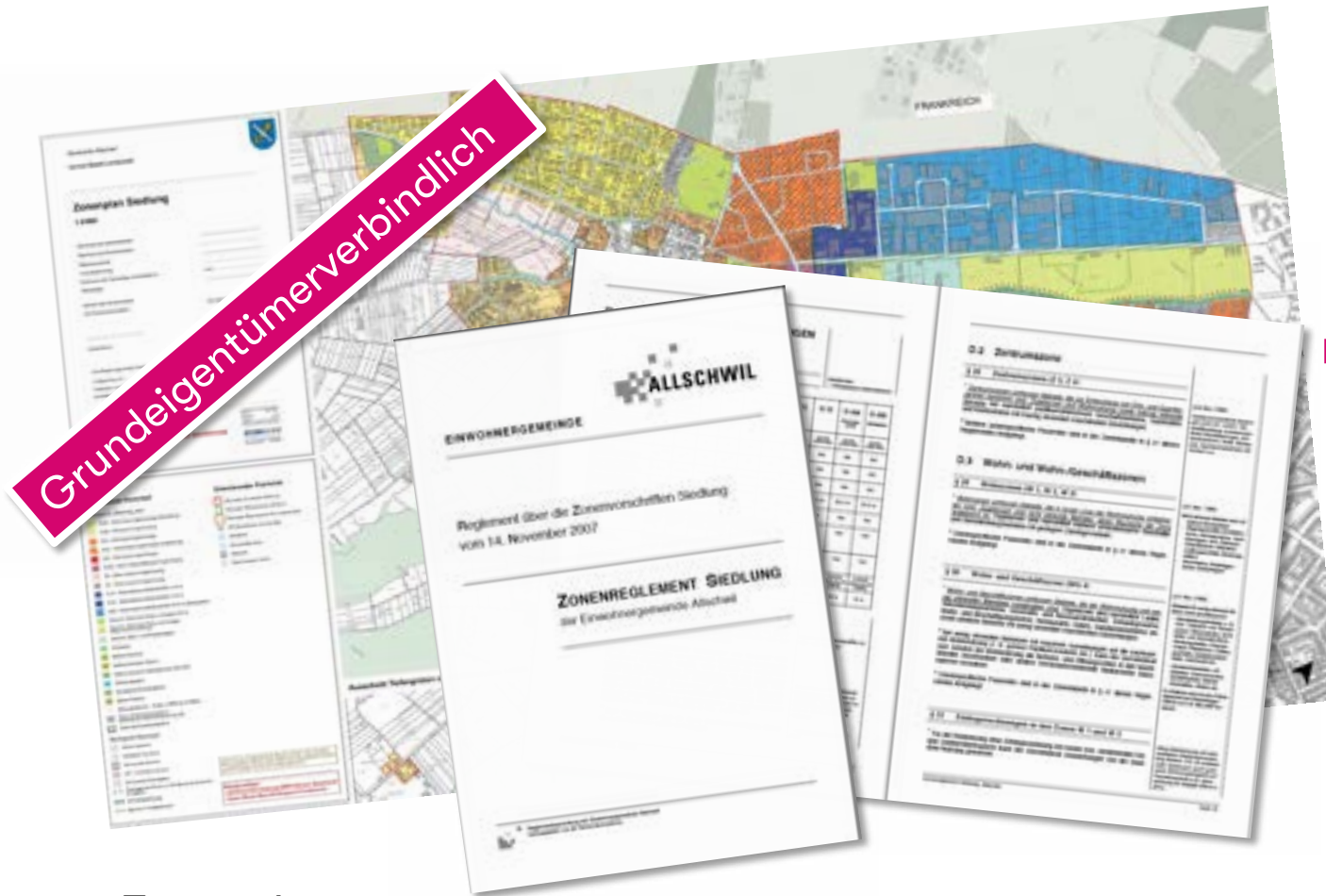
- Die grossen Entwicklungen finden im Bachgraben und in der Binningerstrasse statt – die Revision der Zonenvorschriften zielt darauf ab, **die übrigen Wohn... und Mischgebiete massvoll weiterzuentwickeln:**
- Was **gut funktioniert**, soll auch weiterhin so geregelt werden.
- Die Entwicklung von Siedlung, Freiraum und Verkehr soll wie immer möglich **mit Vorgaben zur Regelbauweise** gesteuert werden. Quartierplanpflichten sollen nur dann vorgenommen werden, wenn dies unbedingt notwendig ist.
- Im neuen Reglement werden die neuen Definitionen gemäss **Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe** (IVHB) im Grundsatz umgesetzt; bei besseren Lösungen für die Gemeinde Allschwil werden Alternativen geprüft.
- Das Zonenreglement wird wo möglich von nicht mehr notwendigen Vorschriften befreit und gestrafft – es soll ein umfassendes, aber **übersichtliches und sachdienliches Reglement** bleiben.



Was sind die Zonenvorschriften Siedlung?

Was darf wo gebaut werden?

...und welche weiteren Regeln müssen dabei eingehalten werden



Zonenplan

Zonenreglement

Verordnungen

Was sind die Zonenvorschriften Siedlung?

Was darf wo gebaut werden?

...und welche weiteren Regeln müssen dabei eingehalten werden

Welche Strasse hat welche Aufgabe?

...für den gehenden, fahrenden und den ruhenden Verkehr



Zonenplan

Zonenreglement



Strassennetzplan Siedlung

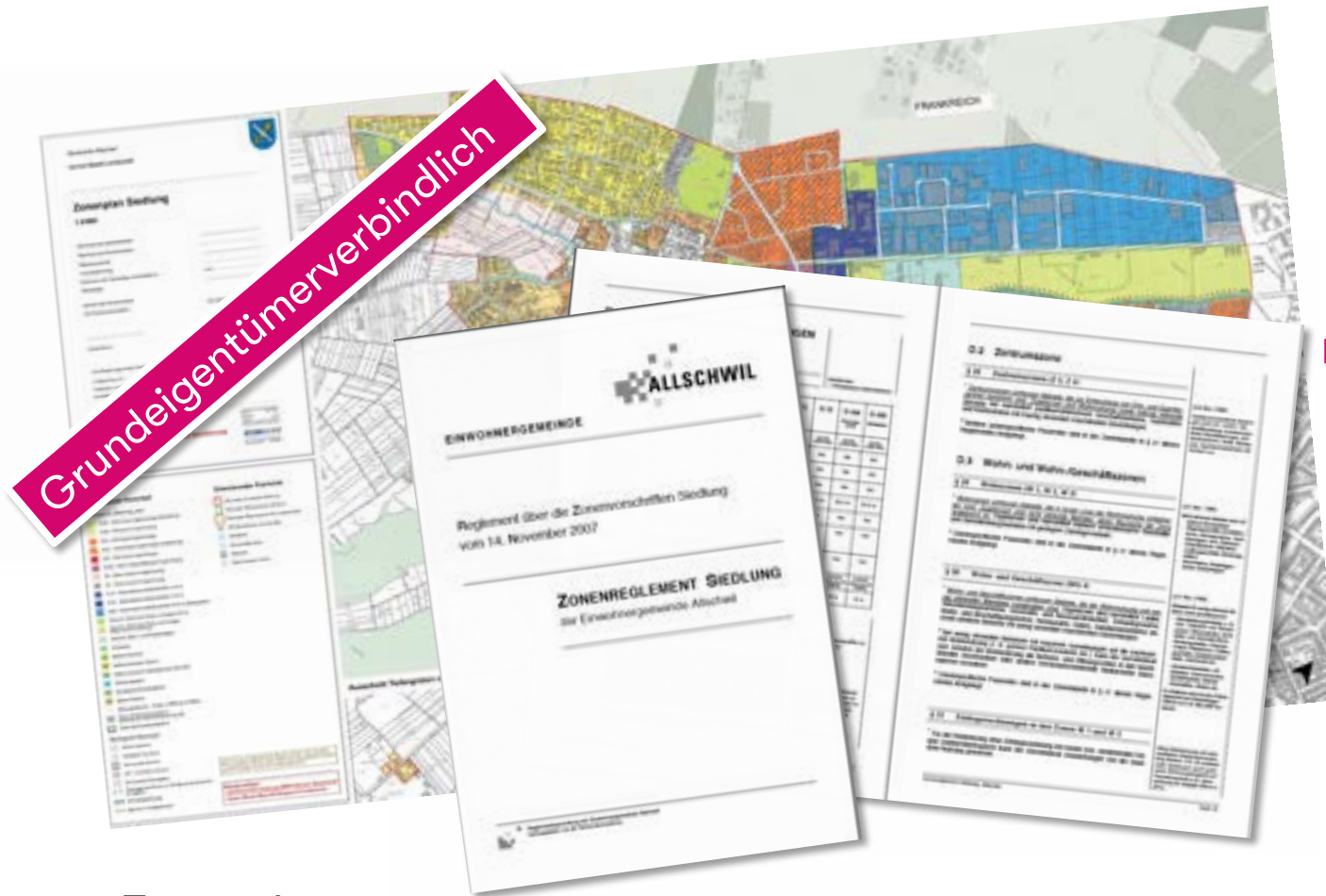
Was sind die Zonenvorschriften Siedlung?

Was darf wo gebaut werden?

...und welche weiteren Regeln müssen dabei eingehalten werden

Detailliertere Regelungen...

...für das Gebiet Binnergasse



Zonenplan

Zonenreglement

Das Entwicklungsgebiet Binningerstrasse

- Detailliertere Regelung zur Festlegung der Vorgaben des Masterplans im Rahmen von **Teilzonenvorschriften Binningerstrasse**
- Voneinander losgelöste Verfahren >> **Mitwirkung folgt** (voraussichtlich 1. Hälfte 2024)

**Teilzonen-
vorschriften**

**Binninger-
strasse**

Startveranstaltung
19. Oktober 2021

Beteiligungsveranstaltung
22. März 2022

**Informations-
veranstaltung und
Online-Umfrage**
08. September -
17. Oktober 2022

**Öffentliche
Mitwirkung**
16. Januar -
26. Februar 2024

Stossrichtungen
formulieren auf Basis
Grundlagenarbeiten

Gebietsagenden mit
Aufgabendefinition
pro Gebiet / Quartier

Entwurf **Regelungen**
für Gebiete, Themen
und «Spezialfälle»

Überarbeitung
Instrumente >>
Gesamtentwurf

Formelles
Verfahren
(Vorprüfung,
Mitwirkung)

Bestandteile der öffentlichen Mitwirkung

Verbindliche Bestandteile der Planung

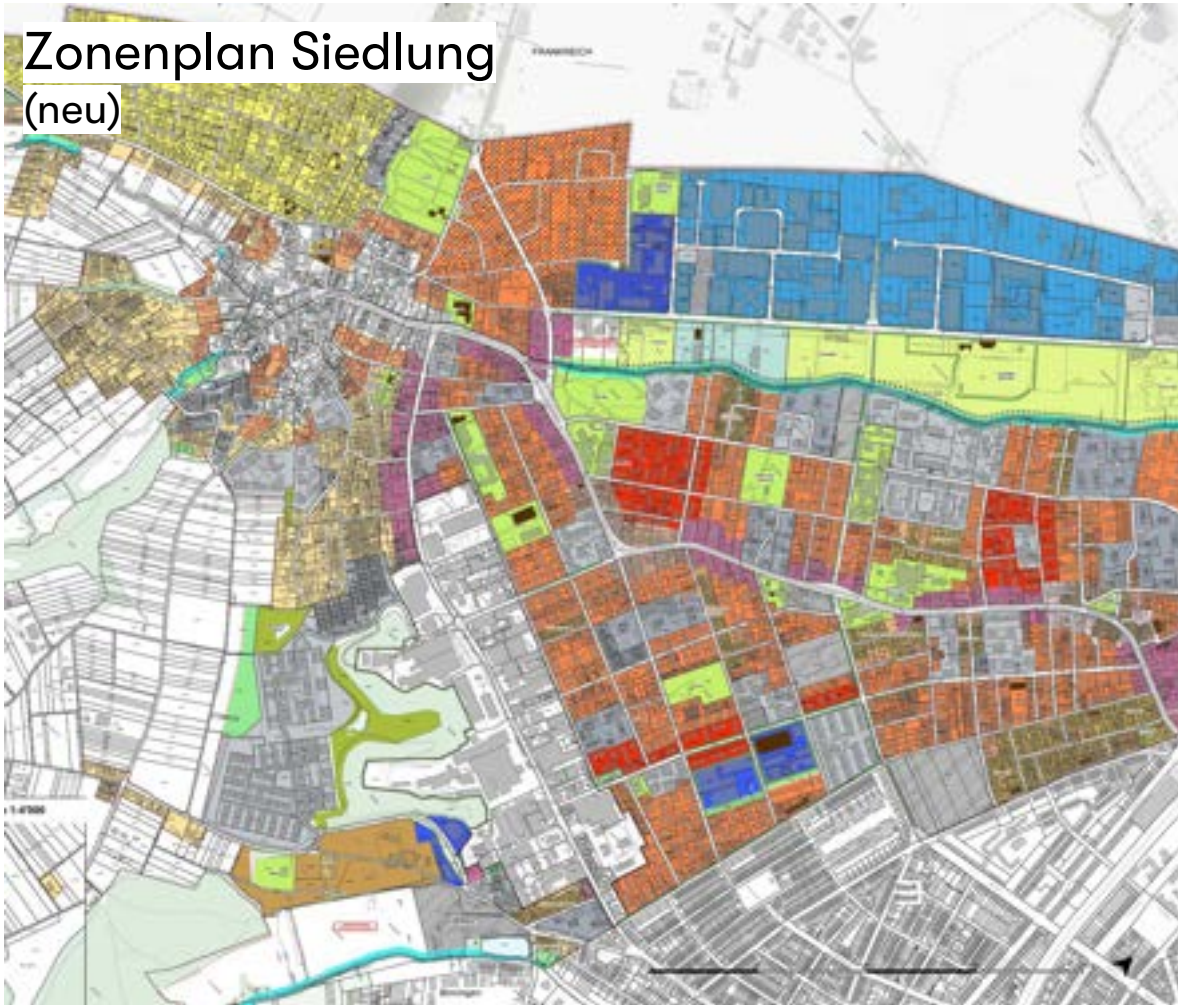
- Zonenvorschriften Siedlung
 - Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) (inkl. Festlegung Gewässerräume)
 - Zonenplan Siedlung (Teilplan 2) (Naturgefahren)
 - Zonenreglement Siedlung
- Mutation Zonenplan Landschaft, Landwirtschaftszone «Chleifeld»
- Strassennetzplan Siedlung

Orientierende Unterlagen

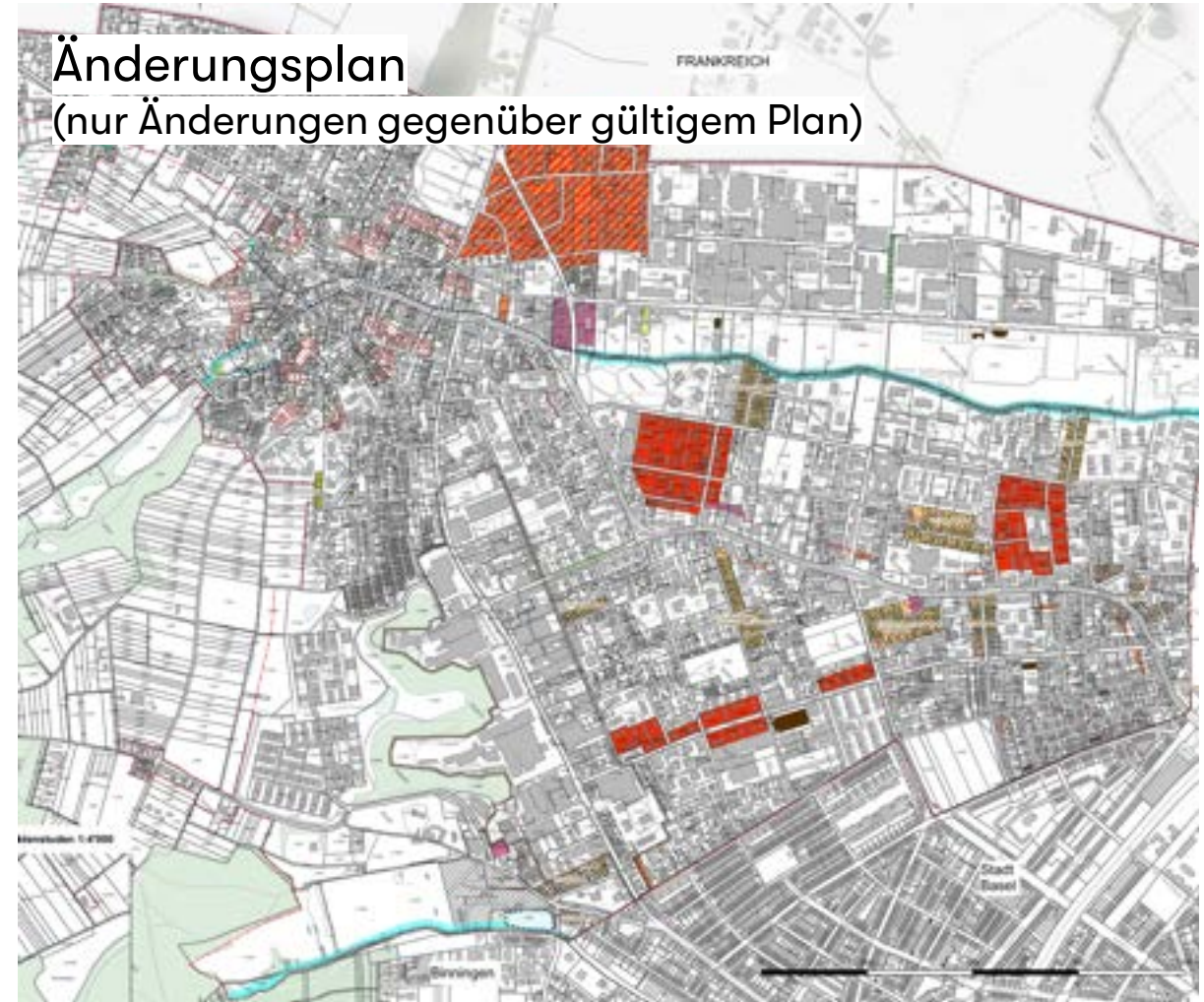
- Änderungsplan zum Zonenplan Siedlung
- Zonenreglement Siedlung, synoptische Darstellung
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Revision
- Planungsbericht nach Art. 47 zur Festlegung des Gewässerraums
- Fachgutachten nach § 11 NLG zur Beurteilung von Bäumen und Freiflächen
- Räumliches Entwicklungskonzept REK von 2018

Zonenpläne

Zonenplan Siedlung
(neu)



Änderungsplan
(nur Änderungen gegenüber gültigem Plan)



Art 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

~~Die massgebende Parzellenfläche wird in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt. Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.~~

² ~~Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln;~~ die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der zulässigen Geschosse und das Gebäudeprofil.

³ ~~Für Strassen und Anlagen abgetretenes Land kann bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.~~ Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

⁴ Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die ~~mit anderen Zonen (z. B. Uferschutzzonen) überlagert sind von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind,~~ können, ~~unter Vorbehalt von Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung),~~ in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

Synoptische Fassung

- ▶ Wir stellen die wichtigsten Änderungen zur Diskussion
- ▶ Das gesamte Reglement kann in der öffentlichen Mitwirkung eingesehen und kommentiert werden
- ▶ Das gesamte Reglement wird neu in Kraft gesetzt



[Startseite](#)

[Mitwirken](#)

Die Zukunft von Allschwil...

www.zukunft-allschwil.ch

Jetzt mitwirken!

Für alle Änderungen, die wir Ihnen jetzt vorstellen...:

Es gilt generell Bestandesgarantie!

d.h.: Wenn Sie an einem Gebäude nichts ändern, müssen Sie die neuen Vorschriften nicht erfüllen!

Die Änderungen gelten für alle Neubauten, Ersatzneubauten oder bei Um- und Erweiterungsbauten, für die eine Baubewilligung erforderlich ist.

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gewerbezone

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt, Natur und Gewässer

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

Innenentwicklung und Siedlungsqualität I

Ziel: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

- Hohe Anforderung an **Qualität von Bauten und Umgebungen**
- Ermöglichung von **Nachverdichtung durch Auf- und Umzonungen oder Anreizsystemen**
 - Potenzial in der W3 >> Anreize über Ausnahmeüberbauung
 - Ermöglichung von zusätzlichen Wohnungen in der W2a + W2b
 - Einführung einer neuen W4
- Aktualisierung der Vorgaben zu **Quartierplanungen**
- Stärkung des Instruments «**Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**»



Zonenreglement Siedlung

- **Art. 13** Allgemeine Einpassung
- **Art. 21** Gestaltung der Umgebung
- **Art. 30** Gestaltung von Vorzonen
- **Art. 31** Gestaltung Siedlungsrand
- **Art. 32-39** Nutzungszonen
- **Art. 59-65** Quartierplanung
- **Art. 67** Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Ziel: Zeitgemässe Anforderungen an Quartierpläne im Hinblick auf gesellschaftliche, ökologische und klimatische Aspekte

- Grundhaltung des Planungsteams: die **Regelbauweise** so ausgestalten, dass sie genug Möglichkeiten bietet; die Anzahl neuer Quartierpläne nach Möglichkeit reduzieren
- Aufgrund der erlaubten Mehrnutzung im Rahmen von Quartierplänen sollen entsprechend **hohe Anforderungen** gelten, um eine qualitätsvolle Verdichtung zu erzielen
- Die **Kriterien für Quartierplanungen** wurden ergänzt und erfordern neu unter anderem:
 - **Aufenthaltsräume** für den gesellschaftlichen Austausch
 - Einen Beitrag zum **Siedlungsklima**
 - Bei nachgewiesenem **kommunalem Bedarf**: Wohnraum für Alterswohnungen und bezahlbaren oder genossenschaftlichen Wohnraum
 - **Effiziente, klimaneutrale Energienutzung**
 - Etc.
- **Richtprojekte** als Grundlage für Quartierplanungen durch **qualitätssicherndes Verfahren**
- Anforderungen an noch **unüberbaute Zonen mit Quartierplanpflicht** ergänzt

Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Ziel: Erleichterung und Anreize für qualitätsvolle Innenentwicklung

- Bestehendes Instrument anpassen und stärker auf hochwertige Innenentwicklung ausrichten
 - Anreiz für **gemeinsame Innenentwicklung von schmalen Parzellen**: Mindestfläche bei Grundeigentümerschaften von 2'000 m² auf 1'500 m² gesenkt
 - **Qualitätskriterien für Quartierpläne** gelten sinngemäss >> aktualisiert und ergänzt
- Zusätzliche Anforderungen mit mehr Abweichung in der Wohnzone W3b im Gebiet Grabenring

Zonenkriterien	Zone W2b	Zone W3a	Zone W4	Zone WG4	G12, G15, G20
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	6	frei	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG
Max. Überbauungsziffer	max. 27%	max. 30%	max. 30%	max. 30%	max. 67%
Zulässige Dachform für Gebäude	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet

Exkurs: Gesamtüberbauungen

- 11 rechtsgültige Gesamtüberbauungen (GU)
- GU's **bleiben in Rechtskraft**, für sie besteht jedoch **keine gesetzliche Grundlage** mehr
- Eine Aufhebung des Instruments wurde als nicht zielführend erachtet > komplexe Eigentumsverhältnisse, privatrechtliche Verträge etc.
- Stattdessen bleiben die GUs weiterhin der **Zone mit Quartierplanpflicht** zugeordnet, d. h. zum Zeitpunkt einer Bauabsicht (Sanierung, Ersatzneubauten, ...) sind GU's von einem Quartierplan abzulösen



Innenentwicklung und Siedlungsqualität II

Ziel: Hohe Siedlungsqualität bei Innenentwicklung

- Vorgaben für eine **hochwertige Siedlungen und Umgebungsgestaltung**
 - Anforderungen an die **Umgebungsgestaltung** (Grünflächenziffer, Bäume ökologischer Ausgleich...)
 - Nachweise im **Umgebungsplan**
 - Gestaltung von **Siedlungsändern**
- Attraktive Strassenräume in zentralen Lagen durch Vorgaben **Gestaltung der Vorzonen**
 - **Niedrige Mauern und Hecken** gehören hier zum charakteristischen Ortsbild Allschwils und werden gesichert >> nicht durchgehend geschlossen und visuell durchlässig
 - Gilt entlang Kantons- oder Sammelstrassen gemäss Strassennetzplan



Zonenreglement Siedlung

- **Art: 10** Gestaltung der Umgebung
- **Art: 14** Umgebungsplan
- **Art: 20** Gestaltung von Vorzonen
- **Art: 20** Gestaltung Siedlungsrand

Ziel: Förderung hochwertige Siedlungsumgebung in Allschwil

- Ein Umgebungsplan soll zukünftig bei Neu- und Ersatzbauten sowie massgeblichen Umbauten verbindlich eingefordert werden
- Anforderungen aus dem rechtsgültigen Reglement überprüft und ergänzt hinsichtlich Grünflächenziffer, Biodiversität, Siedlungsklima, Retention

Auszug aus dem Reglement:

- a) Nachweis der Einhaltung der **erforderten Grünflächenziffer** gemäss zugehöriger Zone.
- a. **Belagsarten** der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze, Zufahrten und offenen Parkierungsflächen.
- b. **Begegnungs-, Freizeit- und Ruheplätze, Spielplätze**
- c. **Abstellräume für Velos und Mofas** etc. und ihre jeweilige Gestaltung.
- d. **Grünflächen, Bepflanzungen** sowie Massnahmen zur Förderung der **Biodiversität, des ökologischen Ausgleiches**, der Versickerung und Retention von Regenwasser, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Beschattung.
- e. **Bepflanzung** mit einheimischen und standortgerechten Arten. Invasive nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.

Stand Januar 2024 fehlt die gesetzliche Grundlage, einen Umgebungsplan verbindlich einzufordern.

Aktuell läuft jedoch die Revision der kantonalen Gesetzgebung zum Umgebungsplan.

Es wird erwartet, dass die verbindliche Einforderung des Umgebungsplanes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil möglich sein wird.



Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gewerbezone

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt, Natur und Gewässer

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

Die typische Allschwiler Siedlungsstruktur in der Talebene



Differenzierung der Wohnzonen W3

- In der Ebene gibt es in Allschwil derzeit vor allem zwei Möglichkeiten:
 - W3 Zonen
 - Quartierpläne
- Führt zu Bauen mit zweierlei Mass
- ▶ Erkenntnisse der inhaltlichen Arbeit und der Beteiligung: Differenzierung der Zonen notwendig und wünschenswert.



Differenzierung der Wohnzonen W3

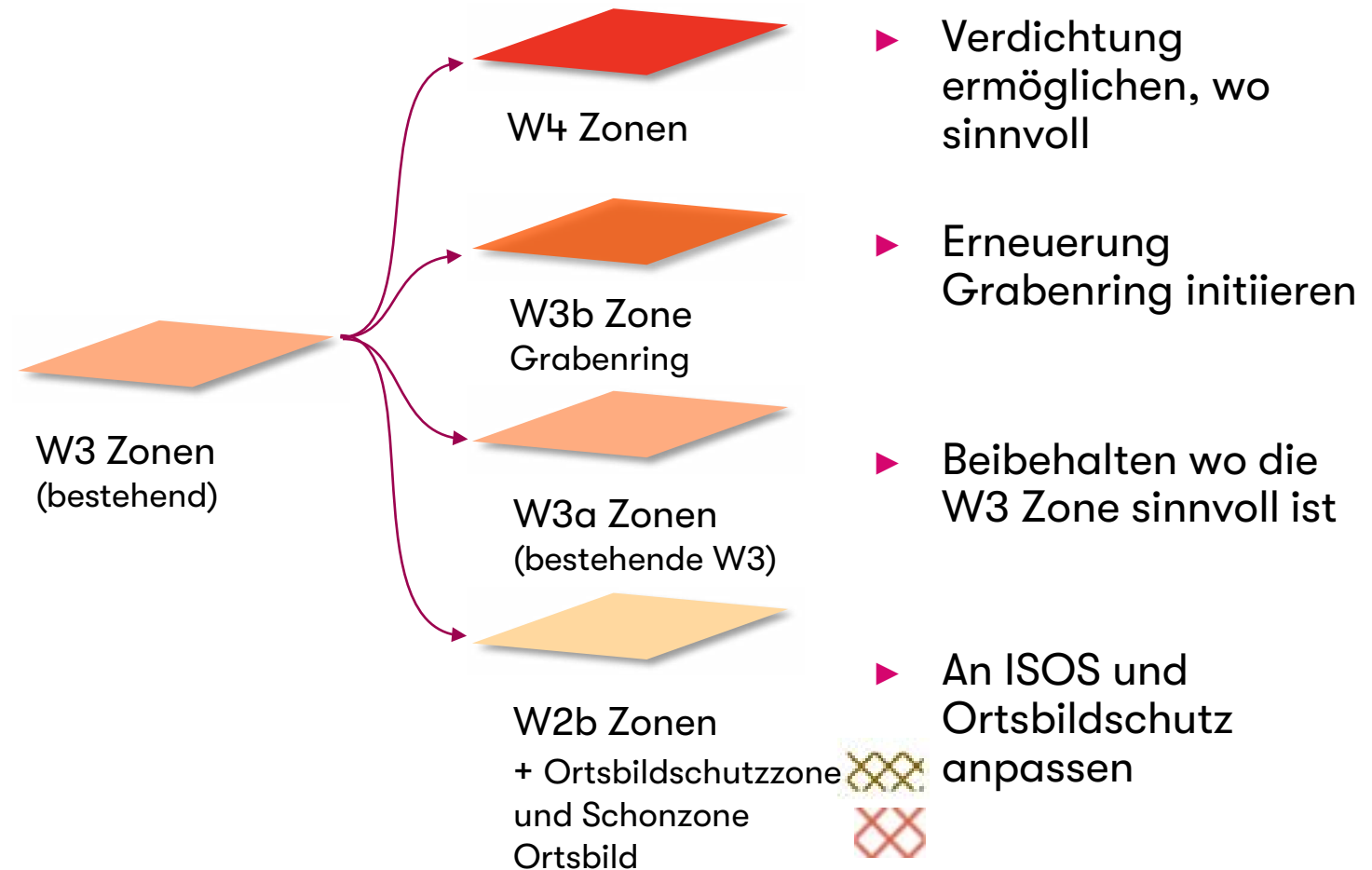
Ansatz:

Anpassung der W3 Zonen an

- die gebaute Umgebung (Ortsbild und ISOS)
- Möglichkeiten einer massvollen Erneuerung und Verdichtung, wo sie sinnvoll erscheint

Grundsatz:

- Gartenstadtcharakter Allschwils beibehalten
- ▶ Keine massive Erhöhung der erlaubten Gebäudegrundflächen



Wo werden die Zonen geändert?



W4 Zonen



W3b Zone
Grabenring



W3a Zonen (Nicht sichtbar,
da nicht geändert)



W2b Zonen
+ Ortsbildschutzzone
und Schonzone Ortsbild

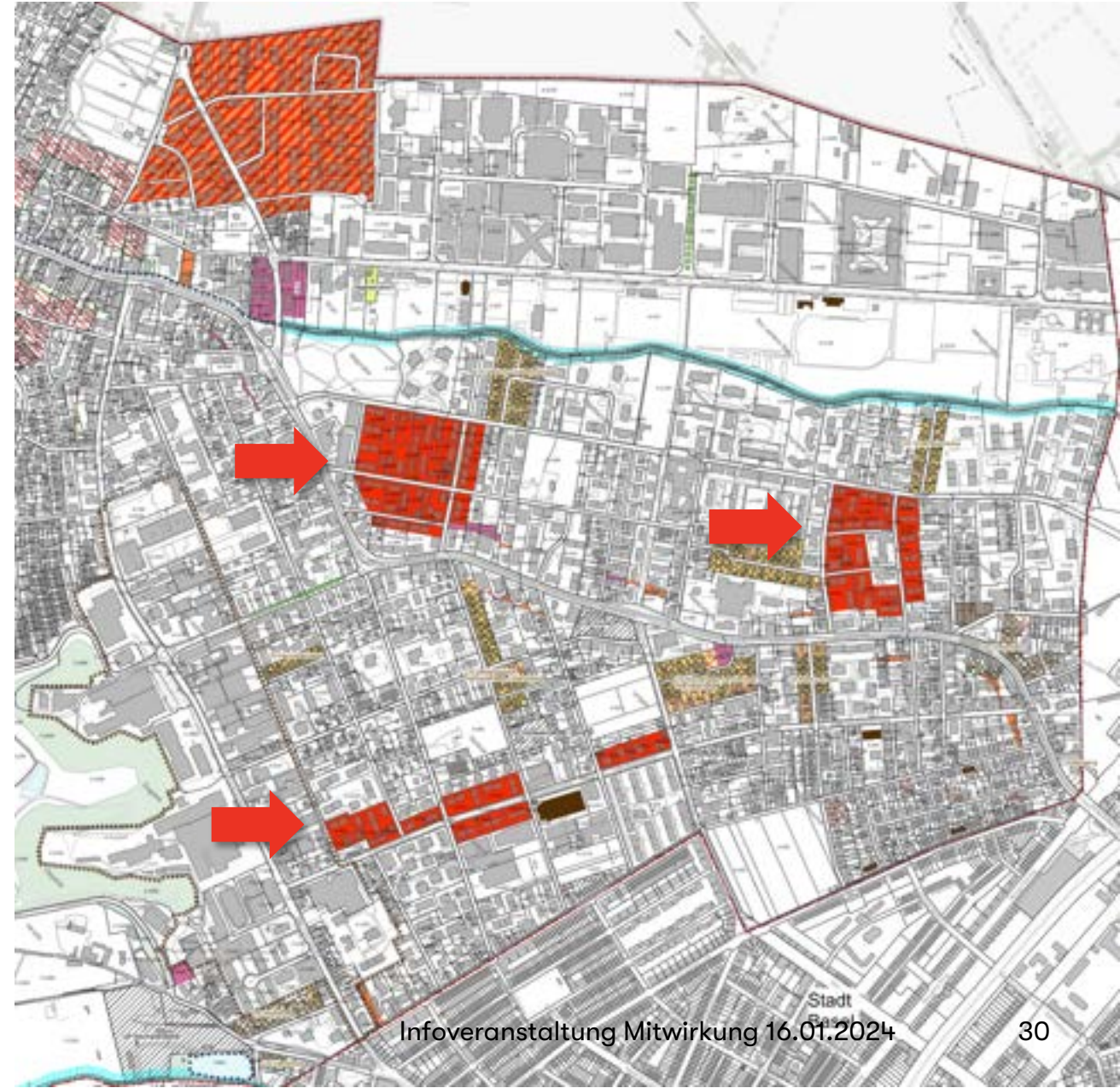
Legende

Änderung Grundnutzung

- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- W3a - Wohnzone 3-geschossig
- W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
- W4 - Wohnzone 4-geschossig

Änderung überlagerte Nutzungen

- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Objekte unter kommunalem Schutz
- Ortsbildschutzzone
- Schonzone Ortsbild
- Schonzone Ortskern
- Schonzone






Wo werden die Zonen geändert?

Legende

Änderung Grundnutzung

-  W2b - Wohnzone 2-geschossig
-  W3a - Wohnzone 3-geschossig
-  W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
-  W4 - Wohnzone 4-geschossig

Änderung überlagerte Nutzungen

-  Gewässerraum nach Art. 36a GschG
-  Objekte unter kommunalem Schutz
-  Ortsbildschutzzone
-  Schonzone Ortsbild
-  Schonzone Ortskern
-  Schonzone



W4 Zonen



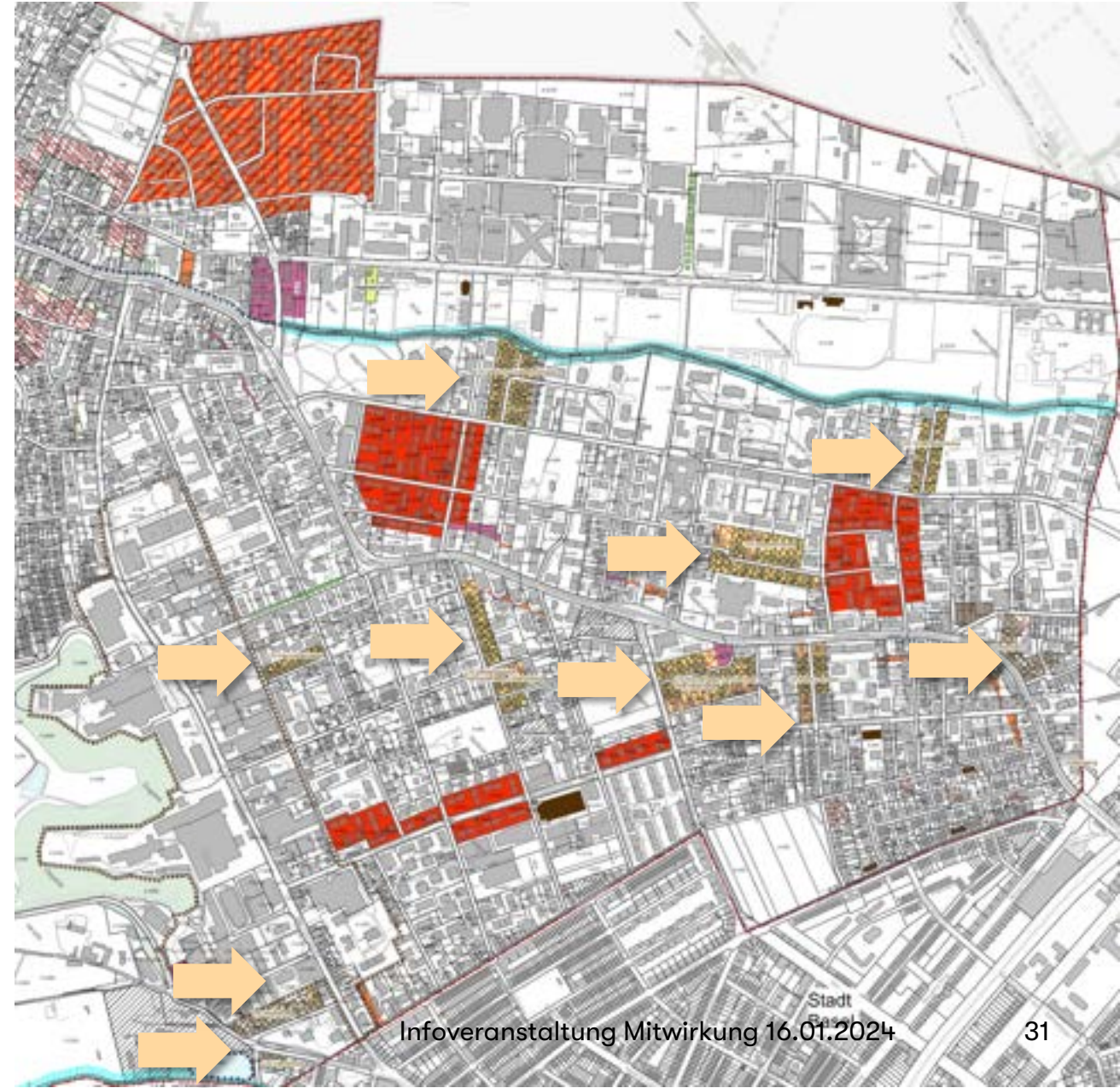
W3b Zone
Grabenring



W3a Zonen (Nicht sichtbar,
da nicht geändert)



W2b Zonen
+ Ortsbildschutzzone
und Schonzone Ortsbild



Wo werden die Zonen geändert?

Legende

Änderung Grundnutzung

- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- W3a - Wohnzone 3-geschossig
- W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
- W4 - Wohnzone 4-geschossig

Änderung überlagerte Nutzungen

- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Objekte unter kommunalem Schutz
- Ortsbildschutzzone
- Schonzone Ortsbild
- Schonzone Ortskern
- Schonzone



W4 Zonen



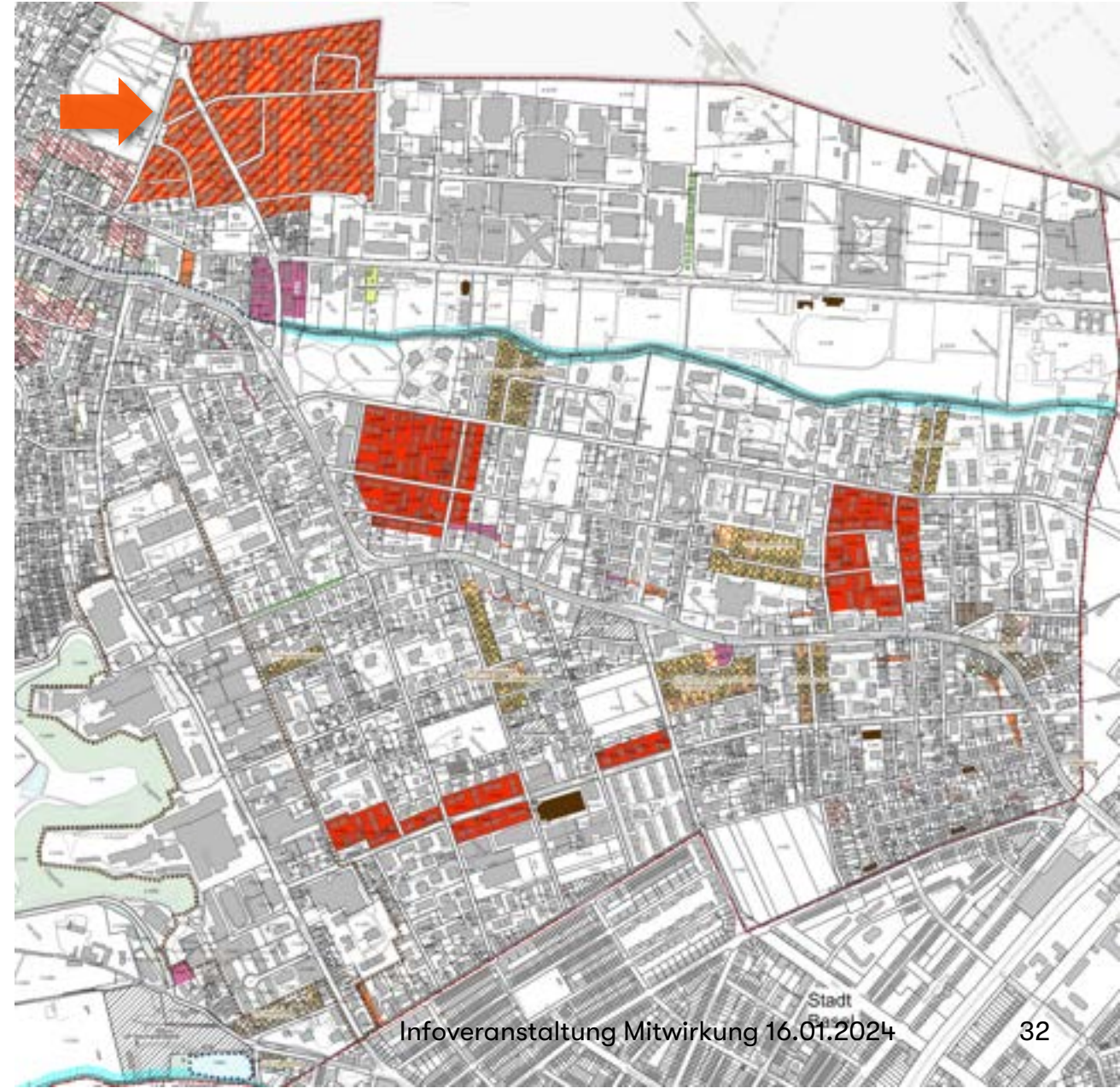
W3b Zone
Grabenring



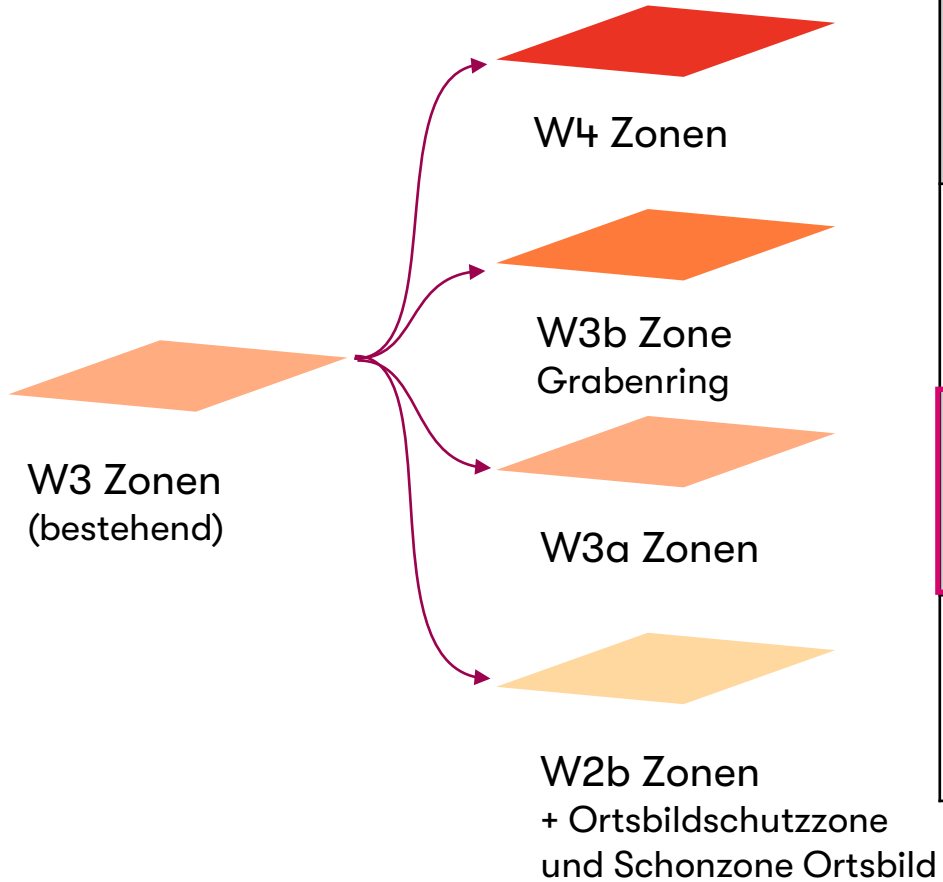
W3a Zonen (Nicht sichtbar,
da nicht geändert)



W2b Zonen
+ Ortsbildschutzzone
und Schonzone Ortsbild



Welche Regelungen gelten?



Voll-geschosse	Überbau-ungsziffer	Fassaden-höhe	Gebäude-höhe	Gebäude-länge
4	29%	14m	16.8	40m
3	29%	11m	13.8	35m
3	29%	11m	13.8	35m
2	25%	8m	10.5	30m

Erhöhung

Reduktion

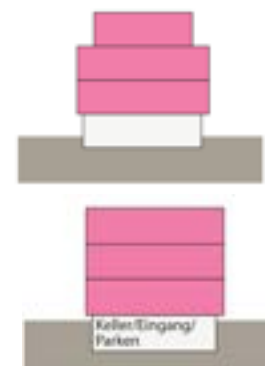
Warum W3b Grabenring?

Ziel: Erneuerung der bestehenden Bausubstanz, Vermeiden von gesellschaftlichen Verdrängungseffekte, Aufwertung Wohnumfelds.

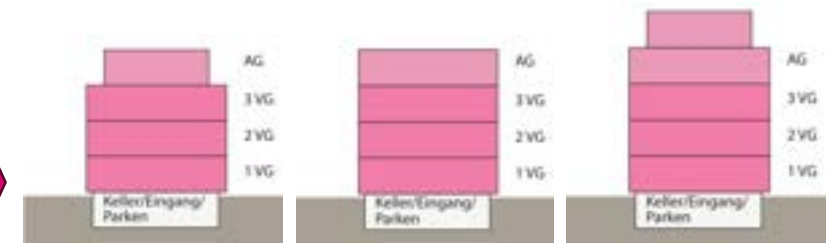
- Regelbauweise W3a und W3b identisch
- **Ausnahmeüberbauung nach einheitl. Plan:** ermöglicht grössere Abweichungen von der Grundnutzung, schafft Anreize für Aufstockung oder Ergänzungen und Erhalt der Bauten. Voraussetzung:
 - Erhalt bestehender **Bauten** (ganz oder teilweise)
 - **Keine Reduktion der Anzahl Wohneinheiten**
 - **Attraktive & naturnahe Umgebungsflächen**
 - **Ökologische Ausgleichsmassnahmen**
 - Keine **zusätzlichen oberirdischen Parkierungsflächen** auf Grünflächen
- Zusammenwirken mit **Art 8 Vollgeschosse**, Abs. 3 fallweise möglich



heute



Bestand mit Aufstockung



Skizze mögliche Transformation des Bestands.
Vorgehen muss fallweise geprüft und bewilligt werden.

Weitere Zonenänderungen

Legende

Änderung Grundnutzung

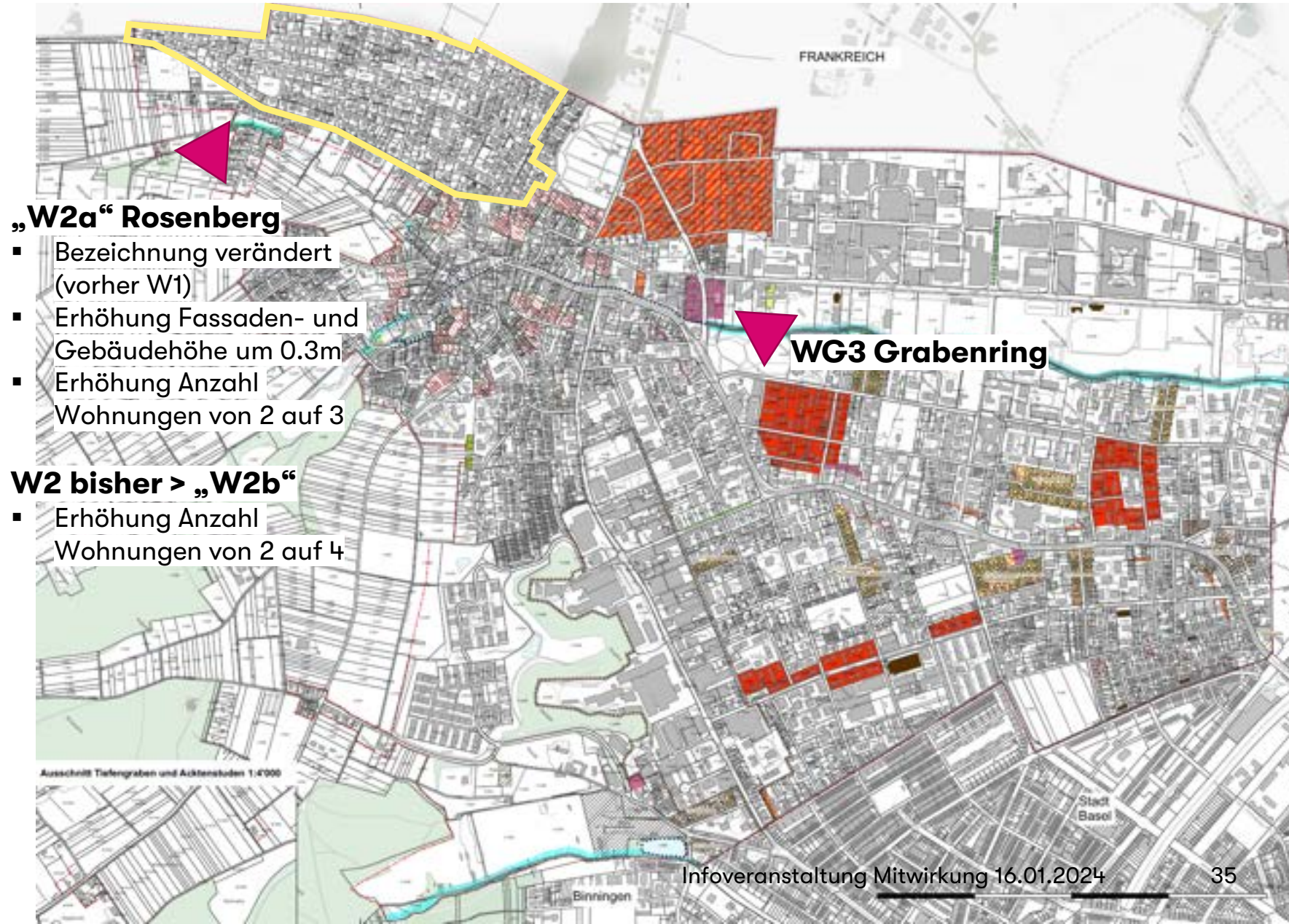
- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- W3a - Wohnzone 3-geschossig
- W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
- W4 - Wohnzone 4-geschossig
- WG4 - Wohn-/Geschäftszone 4-geschossig
- Z4 - Zentrumszone 4-geschossig
- öW+A - Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- öW+A - Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Hegeheimermattweg)
- Grünzone
- Naturschutzzone
- Zone mit Quartierplandpflicht

Änderung überlagerte Nutzungen

- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Objekte unter kommunalem Schutz
- Ortsbildschutzzone
- Schorzone Ortsbild
- Schorzone Ortskern
- Schorzone
- Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes
- Bäume im Strassenraum

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonenplan Dorfkern
- Perimeter Teilzonenplan Binningerstrasse
- Wald
- Gewässer



„W2a“ Rosenberg

- Bezeichnung verändert (vorher W1)
- Erhöhung Fassaden- und Gebäudehöhe um 0.3m
- Erhöhung Anzahl Wohnungen von 2 auf 3

W2 bisher > „W2b“

- Erhöhung Anzahl Wohnungen von 2 auf 4

WG3 Grabenring

Zentrumszonen Z3 und Z4

Ziel: Zentrumsbelebung und Aktivierung durch Anpassung der Vorschriften

Verzicht auf bisheriges Anreizsystem

- Im bestehenden Zonenreglement wird bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses ein Bonus in der Bebauungsziffer gewährt

Neuer Ansatz – Auszug aus dem Reglement:

- *Im Erdgeschoss der Zentrumszonen sind keine neuen auf den Strassenraum der Baslerstrasse sowie den Platzraum des Lindenplatzes orientierte Wohnungen zulässig.*
- *Erdgeschosse sind funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten.*



Einstieg	Entwurf Zonenvorschriften Siedlung	Strassennetzplan	Fragen	Ausblick	Austausch
	Innenentwicklung und Siedlungsqualität				Apéro
	Wohn... Misch... und Zentrumszonen				
	Gewerbebezonen				
	Ortsbild und Identität				
	Siedlungsklimatische Aspekte				
	Energie, Umwelt, Natur und Gewässer				
	Harmonisierung der Baubegriffe				
	Weitere zentrale Änderungen				

Arbeitsgebiet Bachgraben Gewerbezone G20

Ziel; Ermöglichung von notwendigen Nutzungen für die Weiterentwicklung zu einem hochwertigen Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung

Ansatz;

- Die gewerblichen Nutzungen ergänzende Angebote zulassen wie
 - Restaurationsbetriebe (nicht-betriebsgebunden)
 - Kindertagesstätten (nicht-betriebsgebunden)
 - Sport- und Freizeitanlagen



Einstieg	Entwurf ZonenvorschriftenSiedlung	Strassennetzplan	Fragen	Ausblick	Austausch
	Innenentwicklung und Siedlungsqualität				Apéro
	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen				
	Gewerbebezonen				
	Ortsbild und Identität				
	Siedlungsklimatische Aspekte				
	Energie, Umwelt, Natur und Gewässer				
	Harmonisierung der Baubegriffe				
	Weitere zentrale Änderungen				

Ortsbildschutzzone und Schonzone Ortsbild

Ziel: Umsetzung der Schutzziele aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gemäss gesetzlicher Vorgaben.

Schutz einiger der am meisten geschätzten Strassenzüge Allschwils.

Bereits mit der Revision 2008 umgesetzte Schutzzonen

- Ortsbildschutzzonen Borerhof und Lindenplatz

Vorgehen Umsetzung in dieser Revision

- Überprüfung der einzelnen Ortsbilder > 10 schützenswerte Ortsbilder, 3 Ortsbilder sind stark verändert und damit weniger schützenswert. Sie sollen nicht unter Schutz gestellt werden
- Festlegung der genauen Schutzperimeter
- Unterscheidung in Bereiche mit schützenswerten Bauten (Ortsbildschutzzonen) und mit Bauten welche nicht schützenswert sind (Schonzone Ortsbild)
- Wo die Siedlungsstruktur des schützenswerten Ortsbilds nicht aktueller Zonierung entspricht, wurde diese angepasst (W3 > W2)



Legende

Änderung Grundnutzung

- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- W3a - Wohnzone 3-geschossig
- W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
- W4 - Wohnzone 4-geschossig

Änderung überlagerte Nutzungen

- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Objekte unter kommunalem Schutz
- Ortsbildschutzzone
- Schonzone Ortsbild
- Schonzone Ortskern
- Schonzone

Auszug Bestimmungen Ortsbildschutzzonen:

- Für die Ortsbildschutzzone charakteristischen **Gebäude und Freiräume** sind nach Möglichkeit zu erhalten
- Bei Um- und Ersatzbauten sind folgende **Merkmale der charakteristischen historischen Gebäude und Freiraumstrukturen** richtungsweisend:
 - Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung, Farb- und Materialwahl, Umgebungsgestaltung.
- Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärmepumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen.
- Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.



Auszug Bestimmungen Schonzone Ortsbild;

- Neubauten oder Umbauten im Sinne einer zeitgemässen Weiterentwicklung sind zulässig, sofern sie sich am historischen Baubestand und den Freiraumstrukturen der angrenzenden Ortsbildschutzzone orientieren. Dies betrifft unter anderem die Situierung, Fassadenfluchten, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachform und Umgebungsgestaltung.
- Bei der Beurteilung der Baugesuche wird besonderer Wert auf die Abstimmung mit den angrenzenden Ortsbildschutzzonen gelegt.
- Kleinbauten sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen.



Schonzone Ortskern

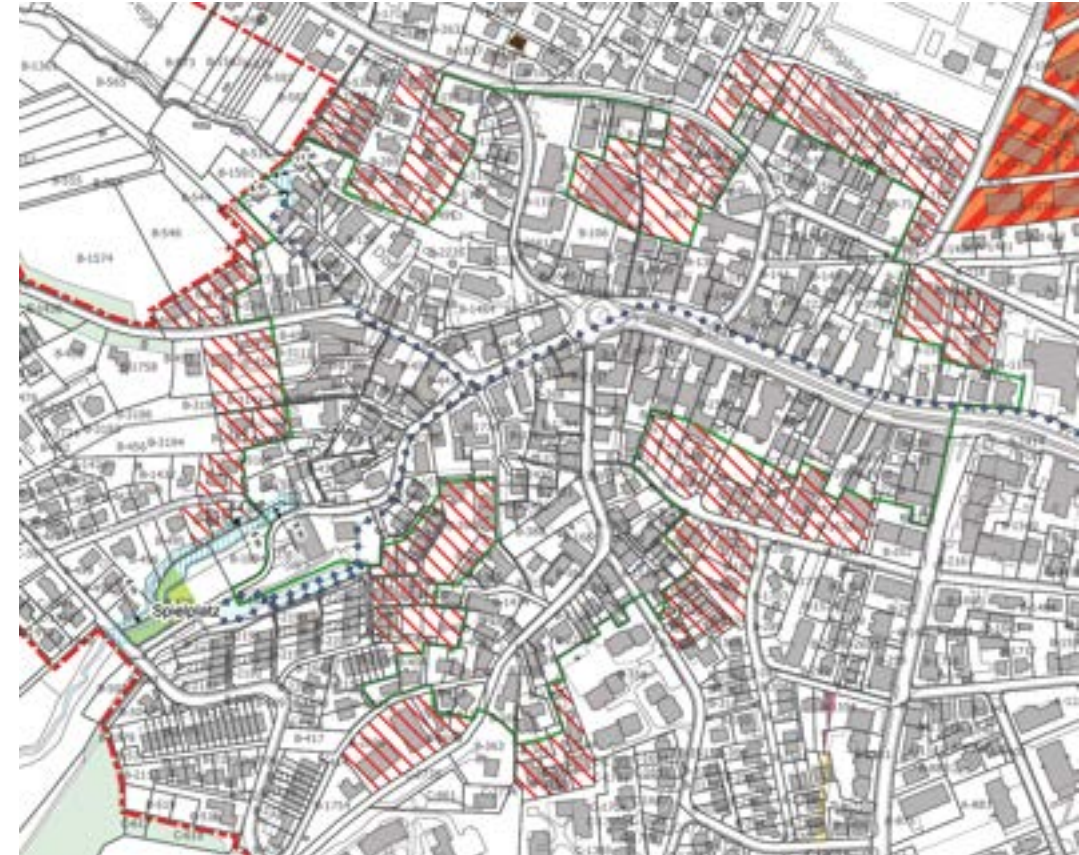
Ziel: Ein qualitätsvoller Übergang zwischen historischem Ortskern und übrigen Siedlungsgebiet

Ansatz:

- Festlegen einer Schonzone Ortskern an den Rändern der Schutzzone im Teilzonenplan Dorfkern.
- Definition der Schonzone unter Berücksichtigung der räumlichen Bezüge, der Topografie und der Einsehbarkeit.
- **Keine Einschränkung der Nutzungsmasse der Grundnutzungszone W2!**

Auszug Bestimmungen:

- Bei der Beurteilung der Baugesuche nach wird besonderer Wert auf die Abstimmung mit der angrenzenden Schutzzone Dorfkern gelegt
- Dies betrifft die Situierung und Ausrichtung der Baukörper die Kubatur, die Dachform und die Umgebungsgestaltung.
- In Anlehnung an den historischen Ortskern sind als Dachform nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Wird eine Dachneigung zwischen 45° und 55° gewählt, kann die maximale Gebäudehöhe bis zu 12 m betragen.



Schützenswerte Objekte

Ziel; Umsetzung des Schutzes der Kulturdenkmäler gemäss Gesetz über den Denkmal... und Heimatschutz Basel...Landschaft

Auswahl der Bauten

- Als Grundlage der Unterschutzstellung dienen das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), das ISOS sowie das kommunale Hinweisinventars für jüngere Bauten.

Auszug Regelungen

- Den geschützten Bauten kommt ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.
- Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.
- Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.



Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gewerbebezonen

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt, Natur und Gewässer

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

An aerial photograph of a city neighborhood, likely Allschwil, showing a mix of modern multi-story apartment buildings and older houses. The area is characterized by a high density of green trees and a large central green space. In the background, there are mountains and a few construction cranes. The lighting suggests a bright, sunny day.

Allschwil ist heute eine Gemeinde mit viel Grün und vielen Bäumen...

...und besitzt damit gute Voraussetzungen für die Herausforderungen des Klimawandels

...und hat eine hohe Lebensqualität

Jedoch...



Beispiel: Schönenbuchstrasse Ortsausgang

2012



2022

► Der Baumbestand wird im Zuge von Neubauten stark reduziert

Jedoch...



Beispiel: Lilienstrasse

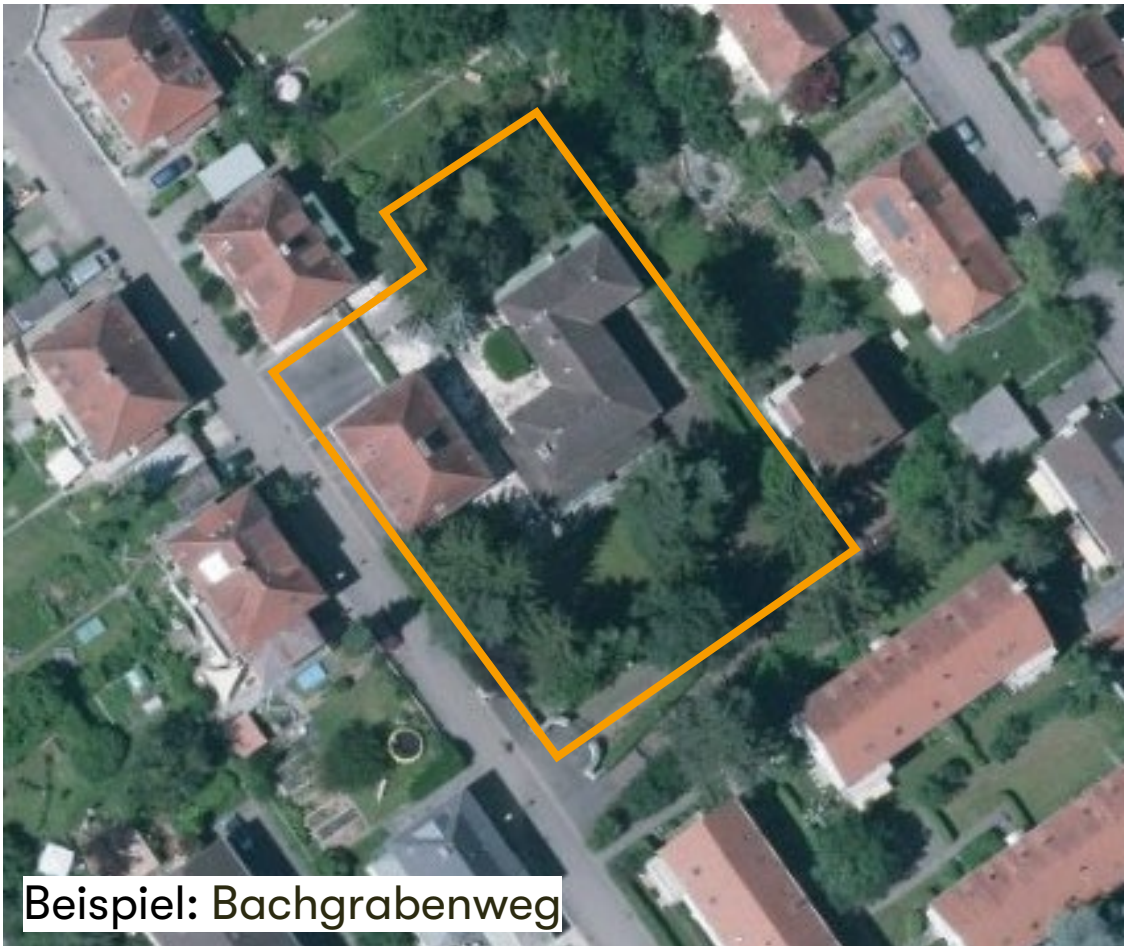
2012



2022

► Der Baumbestand wird im Zuge von Neubauten stark reduziert

Jedoch...



2012



2022

► Der Baumbestand wird im Zuge von Neubauten stark reduziert

Ziel; Beitrag zu einem angenehmen Siedungsklima leisten

- Einführung der **Grünflächenziffer** in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen:
 - Versickerung
 - Biodiversität
 - Kühlung
- Regelung zur **Pfianzung und dem Erhalt von Bäumen** für Ortsbild und Identität, Verdunstung, Verschattung und Biodiversität:
 - Bäume im Strassenraum
 - Bäume im Siedlungsgebiet
 - Förderung Baumerhalt
- ▶ Diese Regelungen dienen nicht nur dem Siedungsklima sondern auch dem Erhalt des Gartenstadtcharakters von Allschwil



Zonenreglement Siedlung

- **Art. 5** Siedlungsklimatische Aspekte
- **Art. 6** Grünflächenziffer
- **Art. 21** Gestaltung der Umgebung
- **Art. 25** Umgebungsplan
- **Art. 22-24** Bäume und Baumerhalt

Grünflächenziffer in Wohn- und Mischzonen



► Erhalt unversiegelter Flächen in Wohn- und Mischgebieten

Ansatz:

- Festlegen eines Anteils an unversiegelten Flächen für alle Zonen

Die Lösung existiert schon in Allschwil

- Die Grünflächenziffer wird derzeit in Gewerbebezonen angewendet
- Ausweitung der Anwendung auf die übrigen Zonen

Definition:

RBV § 48 IVHB

- Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

Anrechenbare Grünfläche

Was gehört dazu?

- Natürliche oder bepflanzte Bodenflächen wie Wiesen, Gärten, Rasen
- Flächen über Tiefgaragen mit ausreichender Überdeckung und Begrünung können zur Hälfte angerechnet werden

Was gehört nicht dazu?

- Versiegelte Flächen wie Plätze und Wege
- Sämtliche Parkplätze
- Flächen über Tiefgaragen mit geringer Überdeckung und ohne Begrünung

Welche Grünflächenziffer schlagen wir vor?

Zone	Z3	Z4	W2a	W2b	W3a	W3b	W4	WG4
GZ	keine 15	keine 10	keine 45	keine 40	keine 40	keine 40	keine 35	keine 30



In Zentrumszonen eher tief, um Nutzungsdichte zu fördern. Begrünung mit Strassenbäumen.



In der W2a (Rosenberg) höher als W2b da W2b oft sehr dicht bebaut und kleinere Parzellen



W3a und W3b mit hoher Grünflächenziffer, um Gartenstadt-Charakter zu erhalten



W4 im Vergleich zu W3a und W3b leicht reduziert aufgrund höherer Nutzungsdichte



WG4 tiefer als W4, um Gewerbe zu ermöglichen

Von der geforderten Grünflächenziffer kann gestützt auf § 7 RBV mit stichhaltiger Begründung abgewichen werden

- z. B. bei sehr kleinen Grundstücken

Welche Grünflächenziffer schlagen wir vor?

Zone	Z3	Z4	W2a	W2b	W3a	W3b	W4	WG4
GZ	15%	10%	45%	40%	40%	40%	35%	30%
ÜZ	29%	29%	24%	25%	29%	29%	29%	29%
Restliche Fläche	56%	61%	31%	35%	31%	31%	36%	41%

- ▶ Mindestens ein Viertel der Grundstücksfläche bleibt für die Anlage versiegelter Flächen (Sitzplätze, Parkplätze, Wege)

Bäume im Siedlungsgebiet

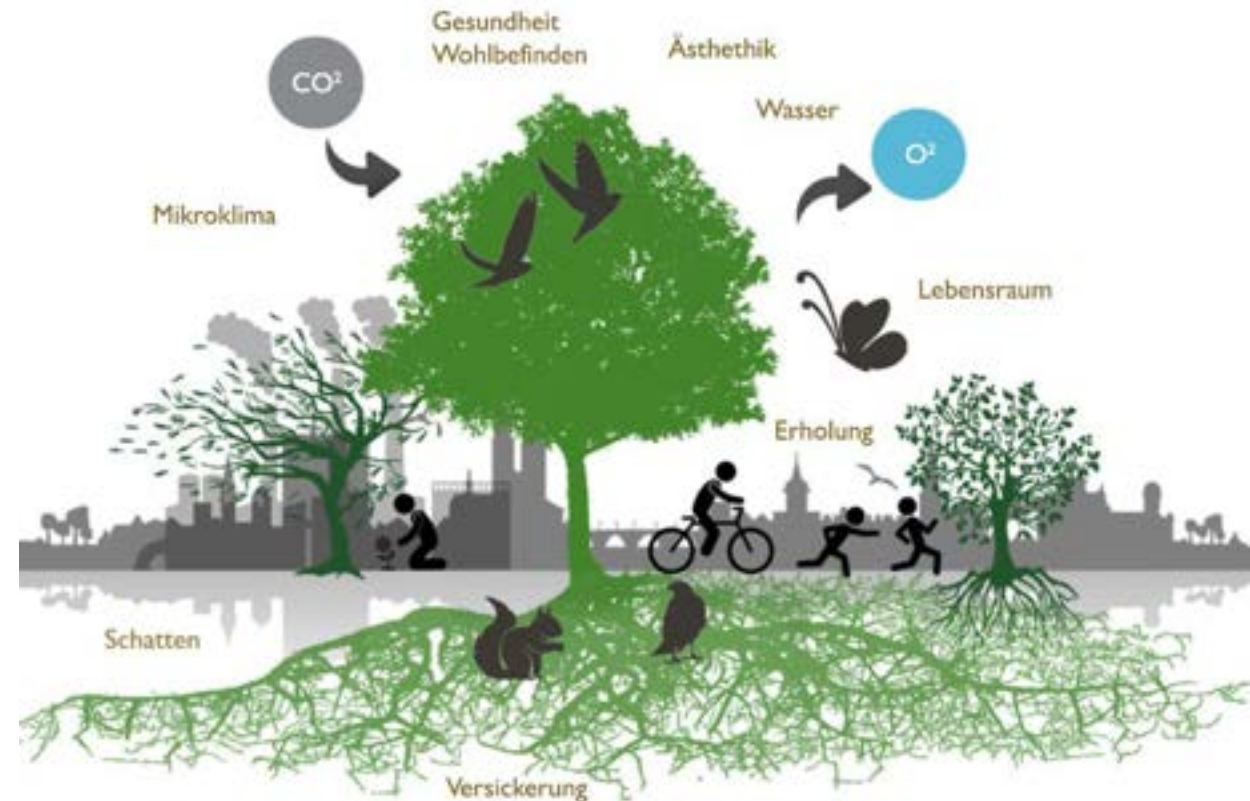


Die „Baumlandschaft“ Allschwils

Was leisten Bäume?

Grünflächen sind nicht allein in der Lage, zur Kühlung des Siedlungsgebiets beizutragen

- ▶ Dazu braucht es **Verschattung und Verdunstung: Das leisten Bäume.**
- ▶ ...und noch vieles mehr:
 - Luft filtern
 - CO₂ binden
 - Wasser aufnehmen
 - Lebensqualität steigern
 - Stadtbild positiv beeinflussen
 - Lebensraum bilden
 - Landwert erhöhen

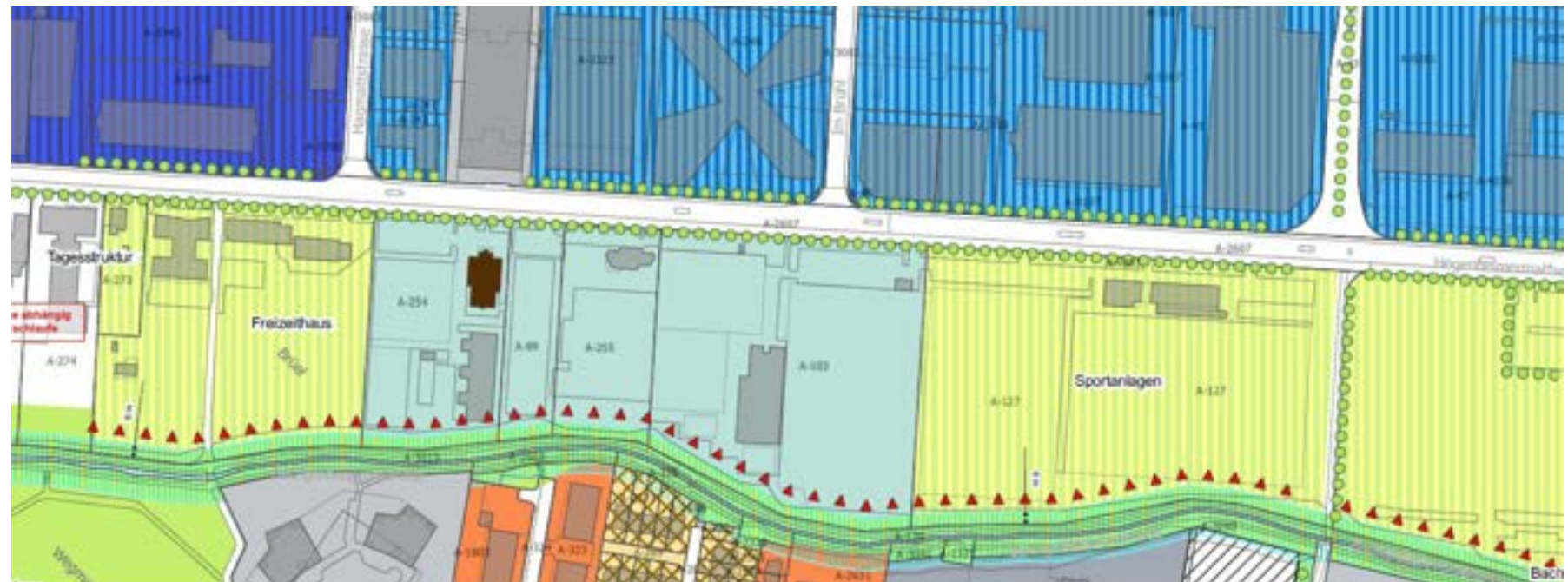


Quelle: CAS Urban Forestry, 2021

Bäume im Strassenraum

Ziel: Erhalt der durchgrünter Strassenzüge

- Im Zonenplan festgelegte Alleen und Baumreihen erhalten



Bäume im Siedlungsgebiet

Ziel: Erhalt und Förderung der Allschwiler Bäume im Siedlungsgebiet

Ansatz Überkronung:

- ▶ Festlegen eines Anteils von mit Bäumen überkronten Flächen

Schutz bestehenden Baumsubstanz:

- Einführung Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen mit Stammumfang ≥ 120 cm



Grosskroniger Baum
Kronendurchmesser 10-12 m
Kronenfläche: 75-100 m²
Kronenvolumen: 700-1000 m³

- Beispiele:**
- Bergahorn
 - Rosskastanie
 - Stieleiche
 - Winterlinde



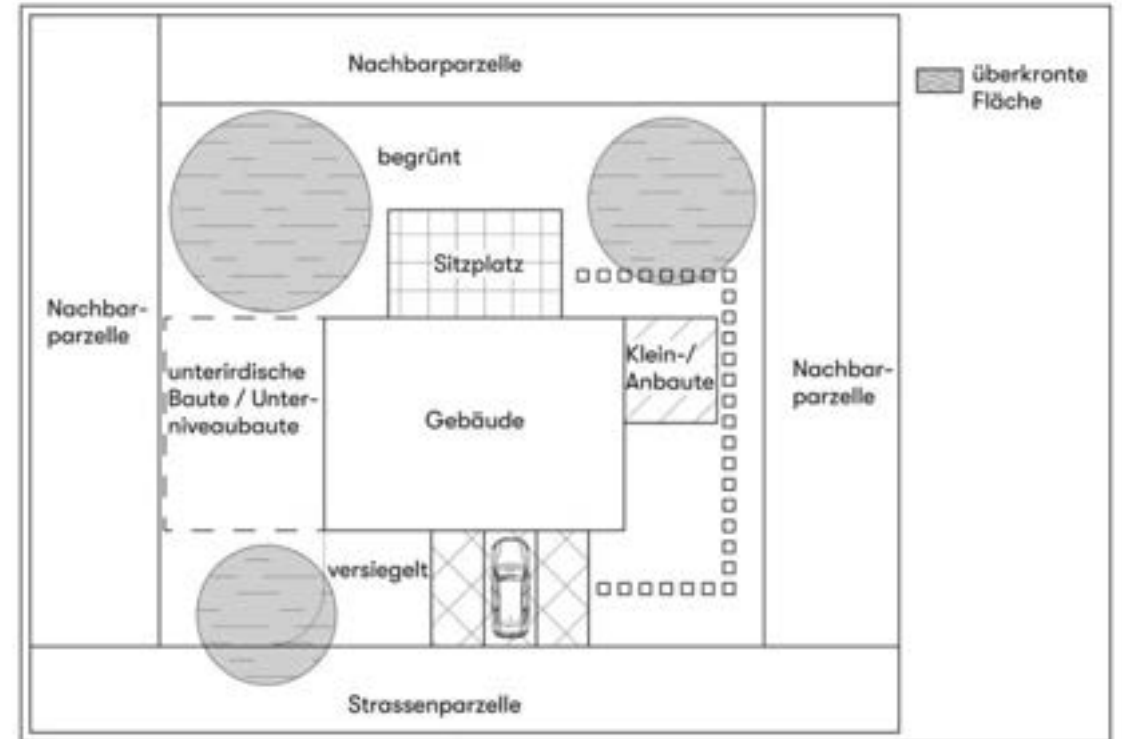
Mittelkroniger Baum
Kronendurchmesser 7-8 m
Kronenfläche: 40-60 m²
Kronenvolumen: 400-500 m³

- Beispiele:**
- Vogelkirsche
 - Magnolie
 - weitere kleinwüchsige Sorten



Kleinkroniger Baum
Kronendurchmesser 5-6 m
Kronenfläche: 20-30 m²
Kronenvolumen: 200-300 m³

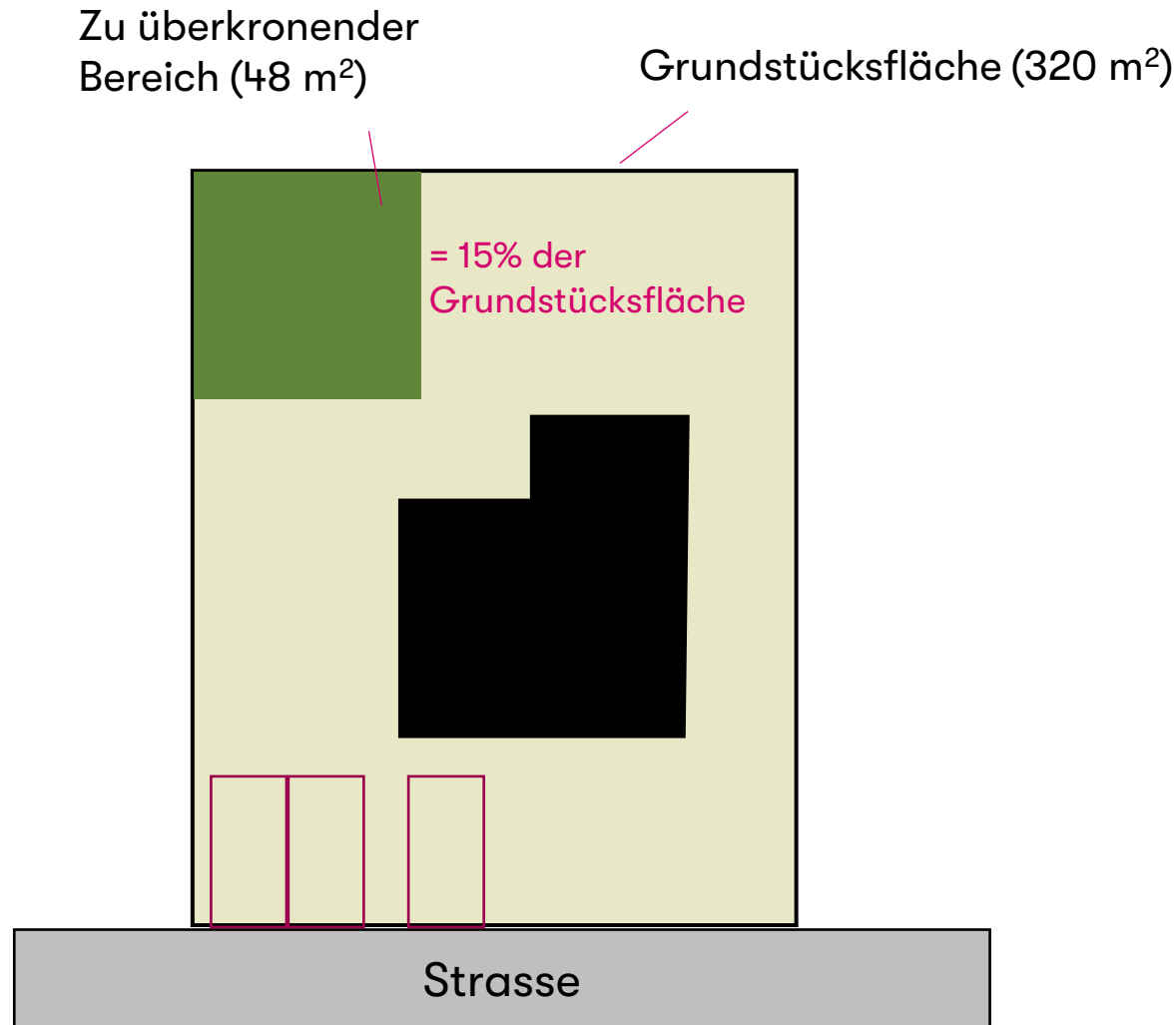
- Beispiele:**
- Vogelbeere
 - Holunder
 - weitere kleinwüchsige Sorten



Bäume im Siedlungsgebiet

Überkronung, Auszug aus Reglement Art. 23:

- **In Wohnzonen ist** bei Neubauten, Ersatzneubauten, sowie bei Um- und Erweiterungsbauten, welche die anrechenbare BGF um über 10 % erhöhen **ein Anteil des Grundstücks mit Bäumen zu überkronen**
- Auf Parzellen ab 800 m² Grundstücksfläche ist eine **überkronte Fläche von 15 %** nachzuweisen
- Auf Parzellen **unter 800 m² Grundstücksfläche ist ein tieferes Verhältnis zulässig**, wenn Baumpflanzungen aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nicht möglich sind oder die Überbaubarkeit unverhältnismässig eingeschränkt ist.
- Wenn die 15 % überkronte Fläche nicht möglich sind, ist dies zu begründen und gleich- oder höherwertige Massnahmen des ökologischen Ausgleichs zu ergreifen



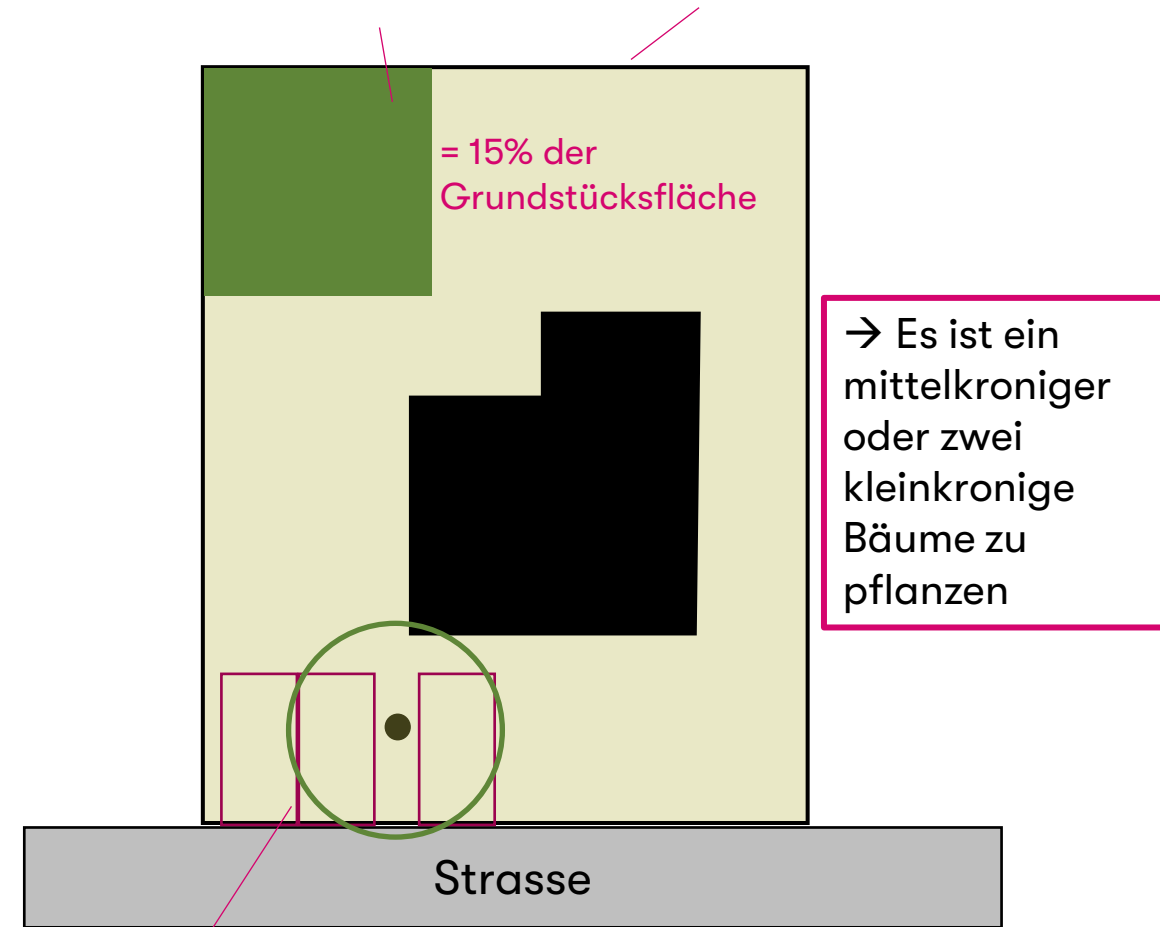
Bäume im Siedlungsgebiet

Überkronung, aus Reglement Art: 12

- Für die Bemessung der Kronenfläche werden **drei Kategorien von Kronengrößen** festgelegt:
 - Grosskronig: 100 m² überkronte Fläche
 - Mittelkronig: 60 m² überkronte Fläche
 - Kleinkronig: 30 m² überkronte Fläche
- Bäume sind nach Möglichkeit strassenseitig zu pflanzen. Die **Gemeinde verzichtet auf ein Abstandsrecht gegenüber ihren Strassen.**
- Ab **drei oberirdischen Abstellplätzen** ist mindestens ein hochstämmiger Baum pro drei Abstellplätze zu pflanzen
- ▶ **Die Vorschriften sind nicht kumulativ!**

Zu überkronender Bereich (48 m²)

Grundstücksfläche (320m²)



Drei Abstellplätze = mind. 1 Baum (wird überkroner Fläche angerechnet)

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn..., Misch... und Zentrumszonen

Gewerbebezonen

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt, Natur und Gewässer

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

Ziel: Querschnittsthemen aus den Bereichen Energie, Umwelt, Natur und Gewässerraum im Reglement verankern

- Einführung von Regelungen zur **Energienutzung**, wo es die übergeordneten Gesetze zulassen / erfordern
- Abwägen und verbinden von Regelungen zu Energie-, Umwelt- und Naturthemen z.B. bei der **Dachflächennutzung**
- Überarbeitung **Naturschutzzonen** mit Schutzzielen und -massnahmen
- Umsetzung eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung: Einführung neuer **Gewässerraumzone**



Zonenreglement Siedlung

- **Art. 5** Siedlungsklimat. Aspekte
- **Art. 15** Dachformen / -gestaltung
- **Art. 18** Energieanlagen / -nutzung
- **Art. 21** Gestaltung der Umgebung
- **Art. 22-24** Bäume im Siedlungsgebiet
- **Art. 40** öWA-Zone
- **Art. 41** SpF-Zone
- **Art. 50-52** Schutzzonen
- **Art. 67** Quartierplanung
- **Art. 75** Ausnahmeüberbauung

Ziel; Förderung einer energetisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Sanierungsquote

Auszug aus den Regelungen betreffend Sanierungen;

- Bei Umbauten und Sanierungen **mit hohem energetischem Standard kann die Überbauungsziffer um 5 ¾ relativ erhöht werden.**
 - Als hohe energetische Standards gelten aktuell der Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels wie z. B. der SNBS-Standard
- Durch die Mehrfläche können Anpassungen an Wohnstandards, wie z. B. Aufzüge realisiert werden

Auszug aus den Regelungen betreffend Nah... und Fernwärmeverbänden

- Für die **Umsetzung von Nah... und Fernwärmeverbänden** kann eine **Abweichung von der Überbauungsziffer** beantragt werden.

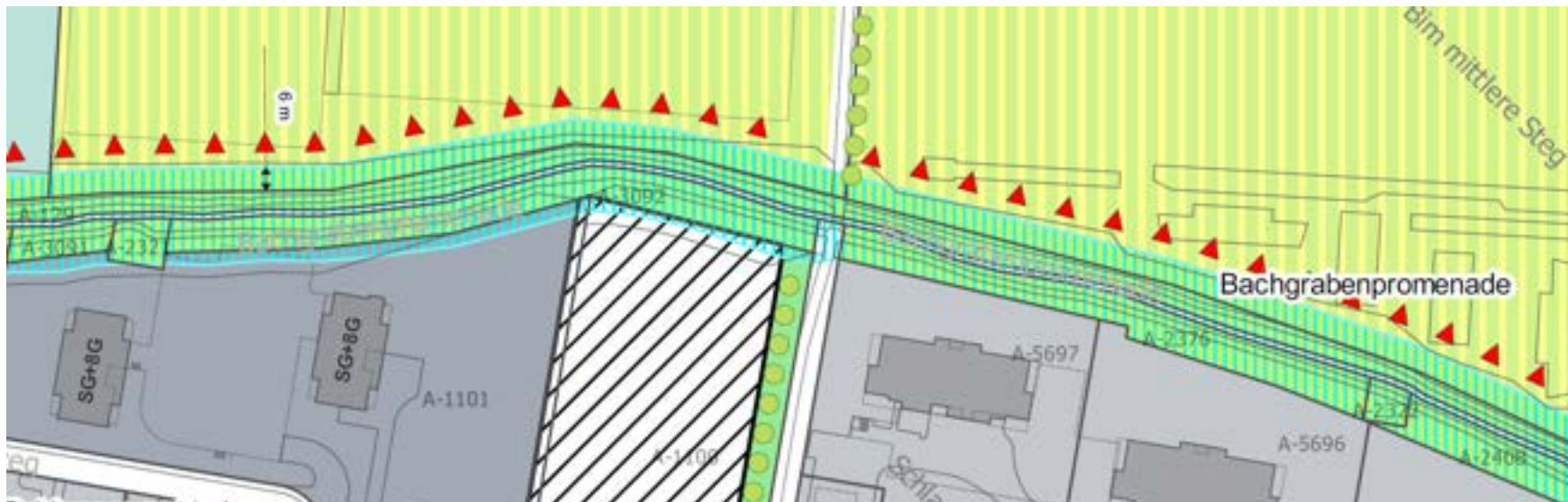
Ziel: Förderung von ökologisch genutzten Dachflächen für Dachbegrünung und Energiegewinnung.

Auszug aus der Regelung:

- **Flachdächer sind ab einer Fläche von 15 m² zu begrünen**, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden.
- Anlagen zur **Energiegewinnung und Dachbegrünung sind nach Möglichkeit zu kombinieren**. Hierdurch kann die Leistungsfähigkeit z. B. von Solaranlagen durch den Kühlungseffekt der Bepflanzung erhöht werden.
- Es ist eine **Substratstärke von 15 cm** für Dachbegrünung umzusetzen
- Die **Fläche für Dachterrassen wird auf max. 75 % der Dachfläche von Flachdächern unter 300 m² begrenzt**.
- Bei **Dachflächen ab 300 m² darf die Dachterrasse max. 50 % der Fläche einnehmen**. Die übrige Fläche ist zu begrünen.

Ausscheidung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet nach geänderten kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben

- **Zuständigkeit** für die Gewässerraumausscheidung innerhalb der Bauzonen **liegt mit Änderung des RBG von 2019 neu bei den Gemeinden**
- Gemäss gesetzlichem Anspruch wird die **bestehende Uferschutzzone mit dem Gewässerraum zusammengeführt** und wo angezeigt gemäss Vorgaben angepasst.
- Erläuterungen im separaten Planungsbericht Gewässerraum



Überprüfung bestehender und Erfassung neuer Naturschutz zonen im Rahmen eines Fachgutachtens

Hecken und Feldgehölze

- Die Schutzobjekte prägen zu einem wesentlichen Teil das **Siedlungsbild** und sind wichtige **ökologische Vernetzungs- und Rückzugselemente** für die Pflanzen- und Tierwelt
- Festlegung von Schutzzielen, Schutz- und Pflegemassnahmen, um den Erhalt zu gewährleisten

Naturschutz zonen

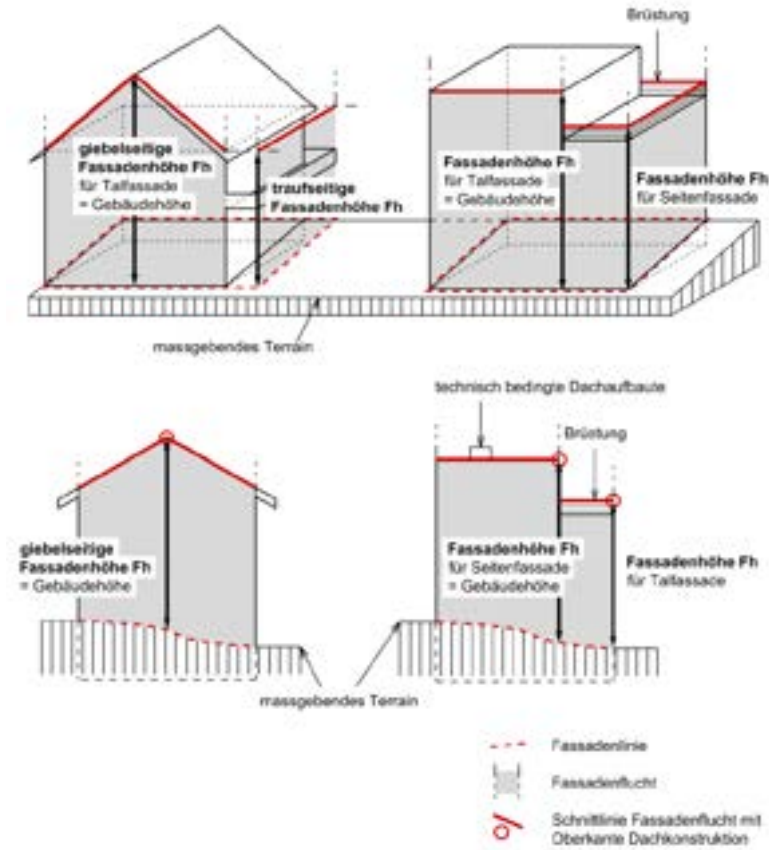
- Beibehalt der bestehenden Naturschutz zonen «Sporn» und «Geologisches Denkmal» im Gebiet Ziegelei
- Ausweisen der **neuen Naturschutz zone «Holee»** (bisher: Hecke und Feldgehölz, entfällt zu einem grossen Teil mit der Umsetzung des QP Winzerweg)
- Ergänzung der Festlegungen mit Schutzzielen, Schutz- und Pflegemassnahmen, um den Erhalt zu gewährleisten

Einstieg	Entwurf Zonenvorschriften Siedlung	Strassennetzplan	Fragen	Ausblick	Austausch
	Innenentwicklung und Siedlungsqualität				Apéro
	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen				
	Gewerbebezonen				
	Ortsbild und Identität				
	Siedlungsklimatische Aspekte				
	Energie, Umwelt und Natur				
	Harmonisierung der Baubegriffe				
	Weitere zentrale Änderungen				

Harmonisierung der Baubegriffe

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

- Einheitliche Regelung der Baubegriffe und Messweisen in der Schweiz
- Mit dieser Revision sollen die kommunalen Vorschriften an die IVHB angepasst werden
- Im neuen Reglement werden die neuen Definitionen gemäss IVHB im Grundsatz umgesetzt. Bei wenigen Ausnahmen wird auf die Umsetzung verzichtet, wenn eine strikte Einführung nicht als sinnvoll erachtet wird
- **Hauptänderung: nicht jede Gemeinde legt die Definitionen selber fest; die Definitionen werden so übernommen, wie sie in der kantonalen Raum- und Bauverordnung gemäss IVHB festgelegt wurden**



Harmonisierung der Baubegriffe

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

- Hiermit ergeben sich z. B. einzelne Begriffs- oder Definitionsänderungen:

bestehend	neu
Gebäudelänge	Neue Definition nach IVHB
Gebäudehöhe	Neue Definition nach IVHB
Fassadenhöhe	Neue Definition nach IVHB
Vollgeschosse	Neue Definition nach IVHB
Attikageschosse	Neue Definition nach IVHB; Gebäudehöhe gilt inkl. Attika; Festlegung Masse der Zurückversetzung von Fassaden und %-Anteil des darunterliegenden Geschosses
Bebauungsziffer	Überbauungsziffer; neue Definition nach IVHB
Grünflächenziffer	Neue Definition nach IVHB, kommunal ergänzt

→ Entsprechend der neuen Definitionen wurden die Zonenparameter überprüft und angepasst, um die neuen Messweisen auszugleichen:

RBV § 47 IVHB

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

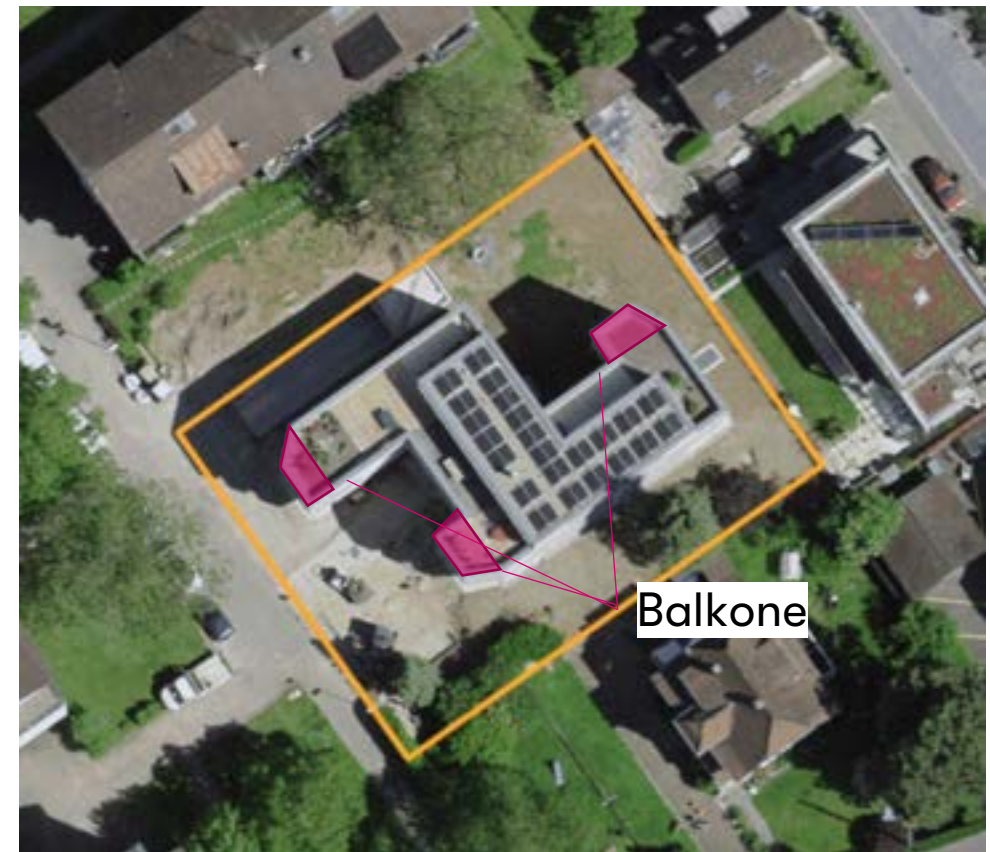
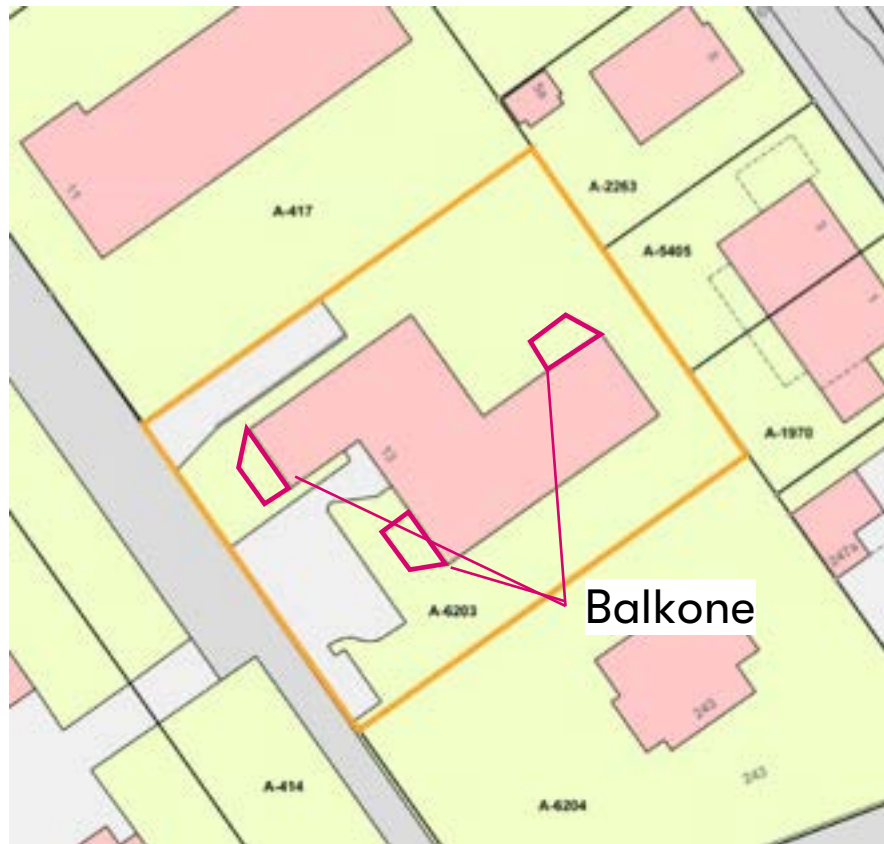
² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Überbauungsziffer = anrechenbare
Gebäudefläche : anrechenbare
Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

Beispiel aktuelle Baugesuche

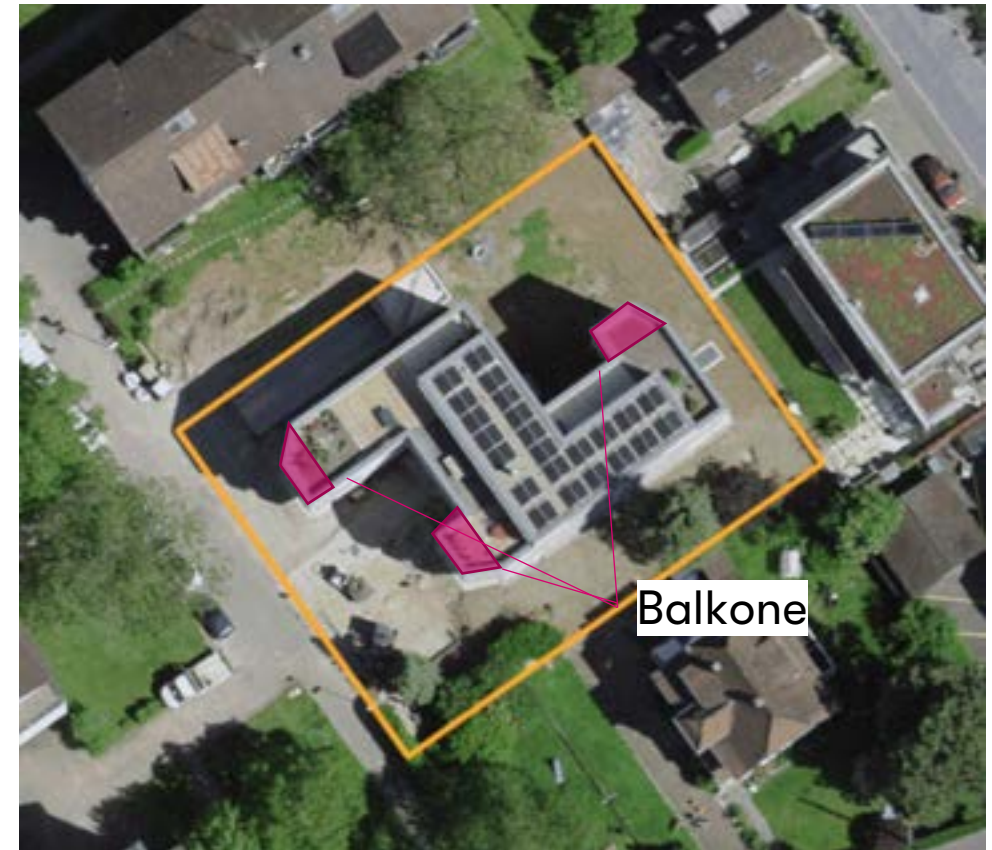
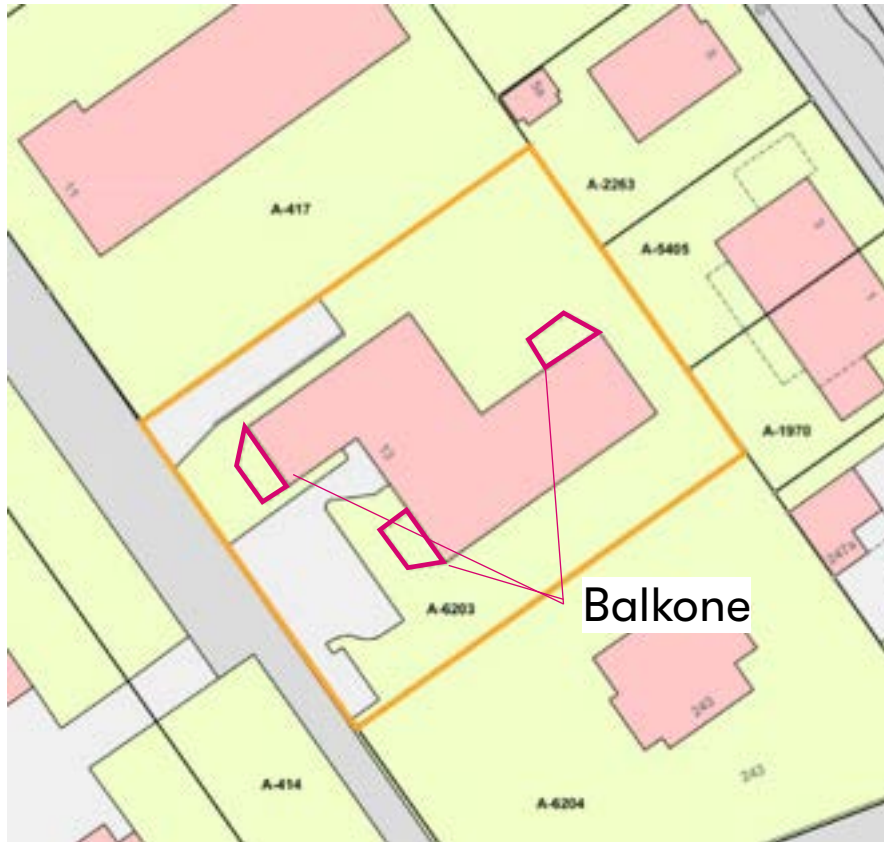
Bebauungsziffer (BZ)_{alt}: Balkone sind nicht Teil der anrechenbaren Gebäudefläche

Überbauungsziffer (ÜZ)_{neu}: Balkone sind ab einer bestimmten Grösse Teil der anrechenbaren Gebäudefläche



Beispiel aktuelle Baugesuche

Parzellennummer	aGSF [m ²]	Überbaute Fläche [m ²]	Zone Max. BZ	BZ ist	Zusätzliche aGbF [m ²]	ÜZ nach IVHB
A-6203	1199	311.8	W3 26	26 %	Balkone: +3x 12 m ²	29%



Anpassung der Überbauungsziffer

Mechanik; Differenzierte Erhöhung der bisherigen Werte, um einen Grossteil der bisherigen nicht angerechneten Flächen zu kompensieren – aber nicht alle!

Zone	Z 3	Z 4	W2a	W2b	W3a	W3b	W4	WG 4
ÜZ	26 +3 = 29	26 +3 = 29	22 +2 = 24	23 +2 = 25	26 +3 = 29	26 +3 = 29	26 +3 = 29	26 +3 = 29



▲
In Zentrumszonen etwas stärker erhöhen, um Nutzungsdichte zu fördern

In W2a und W2b etwas weniger erhöhen

▲
In W3a, W3b und W4 etwas stärker erhöhen aufgrund höherer Nutzungsdichte und grösserer Bedeutung von Balkonen im Vergleich zu W2a und W2b

▲
WG4 analog W3a, W3b, W4 und Zentrumszonen

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gewerbezone

Ortsbild und Identität

Siedlungsklimatische Aspekte

Energie, Umwelt und Natur

Harmonisierung der Baubegriffe

Weitere zentrale Änderungen

Zonenübersicht

	alt 23 (Art 33 ZR)	alt 24 (Art 33 ZR)	alt W1	neu W2a (Art 34 ZR)	alt W2	neu W2b (Art 34 ZR)	alt W3a (Art 34 ZR)	neu W3b (Art 34 ZR)	neu W4 (Art 34, 35 ZR)	alt WG4 (Art 36 ZR)	alt G12 (Art 37, 38 ZR)	alt G15 (Art 37, 38 ZR)	alt G20a	alt G20b (Art 37, 39 ZR)
	Zentrumszone Lindenplatz	Zentrumszone Ziegeleien											Binnigerstrasse	Bachgraben
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	2	3	2-2)	4	frei	frei	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG
Maximale Vollgeschosszahl (Art 8 Abs. 1 ZR)	3	4	2	2	2	2	3	3	4	4	frei	frei	frei	frei
Maximale Überbauungsziffer in % (Art 4 ZR)	26 29 ^{1) 2)}	26 29 ¹⁾	22	24	23-2)	25	26 29	29	29	26 29	62	62	frei	62
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m (Art 7 Abs. 1 ZR)	11.7 ²⁾	14.7	5.3-m	6.6	8.0-m-2)	8.0 ²⁾	11.0	11.0	14.0	14.0	frei	frei	frei	frei
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m (Art 7 Abs. 2 ZR)	14.5 ²⁾	17.5	8.8-m	9.1	10.5-m-2)	10.5 ²⁾	13.8	13.8	16.8	16.8	12.0	15.0	20.0-m	20.0
Maximale Gebäuelänge in m (Art 7 Abs. 6 ZR)	frei	frei	24.0-m	24.0	30.0-m-2)	30.0 ²⁾	35.0	35.0	40.0	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Haupt- und Nebenbauten	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbauten	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. 2)	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. 2)	bei geneigten Dächern	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. 2)	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dacheinschnitte (Art 16 ZR)	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Minimale Grünflächenziffer in % (Art 6 ZR)	keine 15	keine 10	keine	keine 45	keine	keine 40	keine 40	keine 40	keine 35	keine 30	10	10	10	15
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LSV)	III	III		II		II	II	II	II	II	III	III		III

Was sind Lärm-Empfindlichkeitsstufen?

- Die kantonale Raumplanung regelt unter anderem die Zonennutzung, d.h. sie schreibt vor, **welche Art von Betrieben in welcher Zone zulässig** sind.
- Von der zulässigen Nutzung gemäss Zonenvorschriften hängt ab, **wie viel Lärm** in einer Zone maximal zulässig ist.
- Es wird zwischen **vier Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)** unterschieden:
 - ES I: erhöhtes Lärmschutzbedürfnis (z. B. Erholungszone)
 - ES II: nicht und wenig störende Betriebe (z. B. Wohnzone)
 - ES III: mässig störende Betriebe (z. B. Gewerbezone)
 - ES IV: stark störende Betriebe (z. B. Industriezone)

Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen

- Überprüfung und **Verankerung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) in den Zonenvorschriften** gemäss § 43 der Lärmschutz-Verordnung
- **Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechung** des Bundesgerichtes, basierend auf dem aktuellsten Stand des Lärmkatasters
- Der **bestehende Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan** der Gemeinde wird mit der Revision aufgehoben
- **Keine Aufstufung entlang der Hauptverkehrsachsen**, da dies nicht zulässig und gemäss aktuellem Lärmkataster nicht notwendig ist >> WG4 in ES II mit wenig störenden Betrieben
- Einzelne Aufstufungen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen beim Werkhof und Feuerwehrmagazin (und im Sinne der Gesamtbetrachtung dadurch auch bei der Gemeindeverwaltung und Post), sowie für die gesamte öW+A Hegenheimermattweg

Sistierte Entwicklungsabsichten

- Festlegung der passenden Zonen zu späterem Zeitpunkt, wenn die zurzeit laufenden Planungen und Abklärungen weiter fortgeschritten sind und die passende Nutzungszone klar ist
- Dadurch kann die Planbeständigkeit sichergestellt werden
- Es gilt weiterhin das bisherige Recht und die entsprechende Zonierung

Allschwiler Weiher



Tram Bachgraben



Zonenplan Siedlung (neu)

Legende

Grundzone Siedlung neu

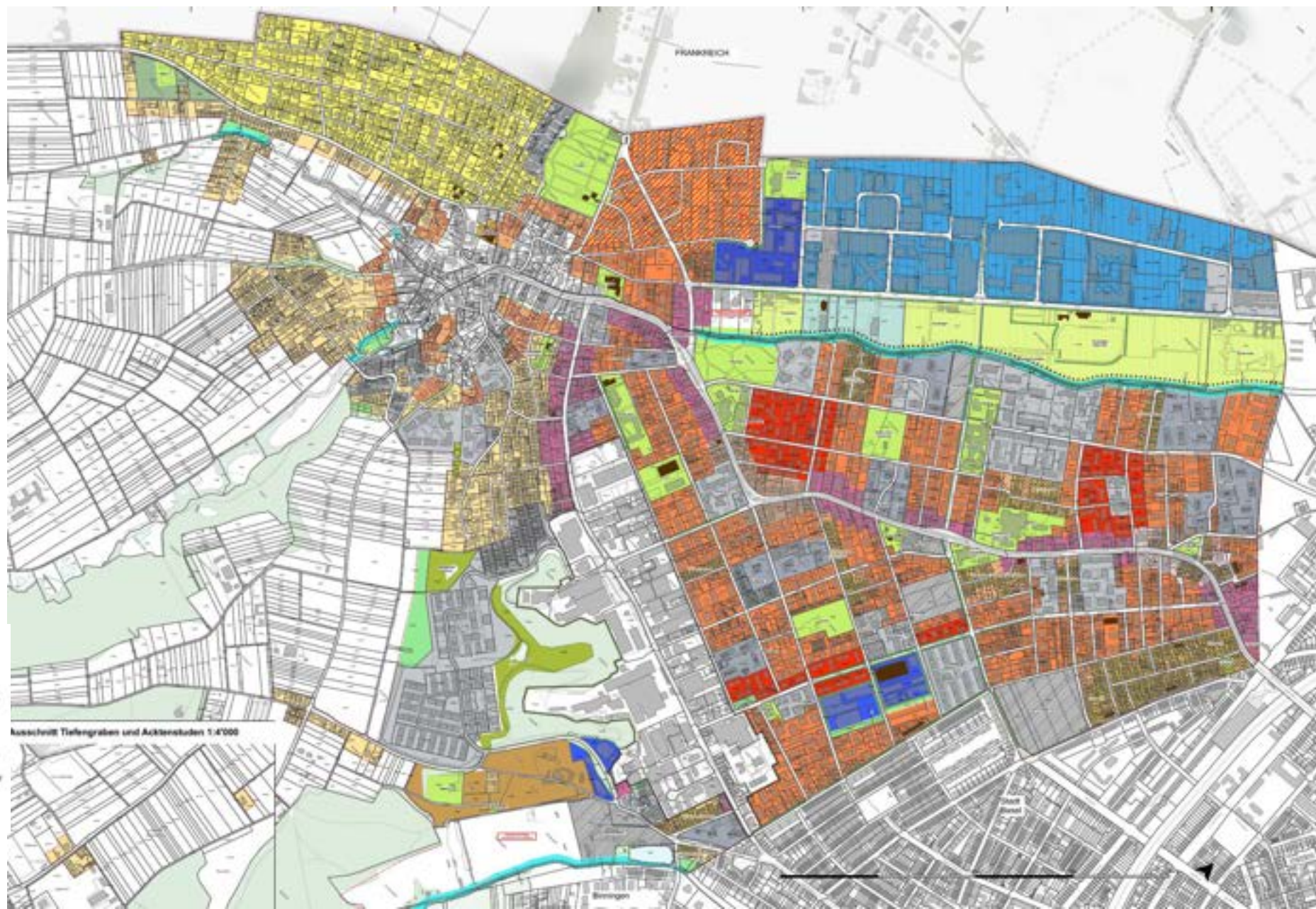
- W2a - Wohnzone 2-geschossig (Rosenberg)
- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- W3a - Wohnzone 3-geschossig
- W3b - Wohnzone 3-geschossig (Grabenring)
- W4 - Wohnzone 4-geschossig
- WG4 - Wohn-/Geschäftszone 4-geschossig
- Z3 - Zentrumzone 3-geschossig
- Z4 - Zentrumzone 4-geschossig
- G12 - Gewerbezone Gebäudehöhe 12.0 m
- G15 - Gewerbezone Gebäudehöhe 15.0 m
- G20 - Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Bachgraben)
- Zone für öffentliche Werke + Anlagen ÖW+KA
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Hegeheimermattweg)
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Spezialzone Familiengärten
- Bauernhofzone
- Naturschutzzone
- Zone mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauung GU
- Zone mit Quartierplanpflicht

Überlagerte Nutzungen

- Objekte unter kommunalem Schutz
- Ortsbildschutzzone
- Schonzone Ortsbild
- Schonzone Ortskern
- Schonzone
- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums
- Aussichtsschutz
- Schutzbepflanzung
- Bäume im Strassenraum
- Hecke und Feldgehölz

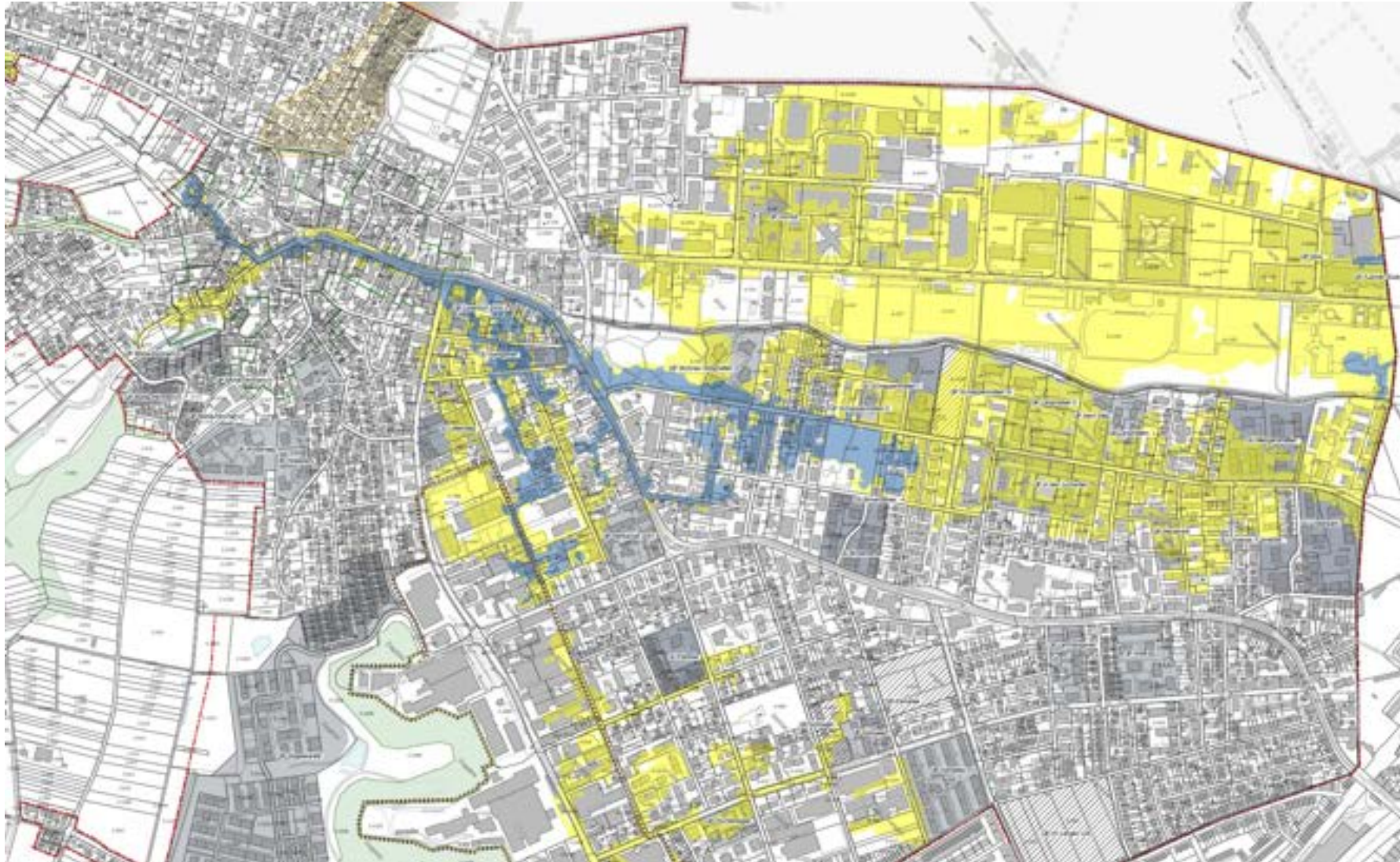
Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonensplan Dorf kern
- Perimeter Teilzonensplan Bürgerweisse
- Gewässerraum Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Lösslebach
- Waalgrenze
- Bauten unter kantonalen Denkmalschutz (ausserhalb Teilzonensplan "Dorf kern")
- Bauten unter kantonalen Denkmalschutz (ausserhalb Teilzonensplan "Dorf kern")
- Wall
- Gewässer Ressort / stehend



Zonenplan Siedlung Teilplan Naturgefahren

Ausschnitt Zonenplan Siedlung -Teilplan 1 Naturgefahren«



Legende

Verbindlicher Planinhalt

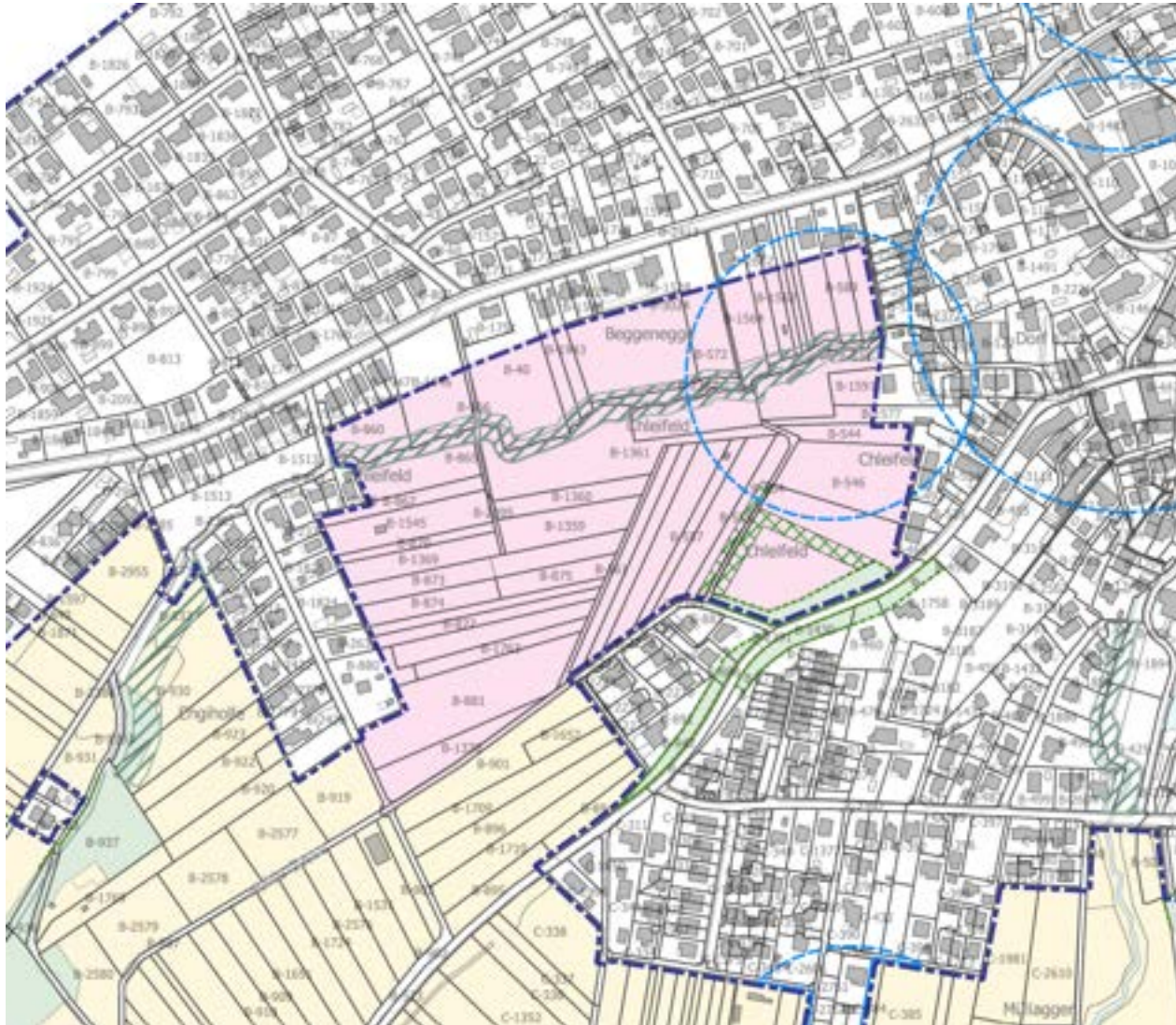
Gefahrenzonen

- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung

Orientierender Planinhalt

- Quartierplan rechtskräftig
- Zone mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauung GU
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonenplan Dorfkern
- Perimeter Teilzonenplan Binningerstrasse
- Waldgrenze
- Wald
- Gewässer fliegend / stehend

Mutation Zonenplan Landschaft



- Einzonung aufgrund Fluglärms weder zulässig noch beabsichtigt
- ▶ Zuweisung des Gebiets «Chleifeld» in die Landwirtschaftszone
- ▶ Rein formelle Anpassung; keine Änderung für die bestehende Nutzung

Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Strassennetzplan



Legende

Verbindlicher Inhalt

bestehend neu zu erstellen

- ■ ■ ■ Sammelstrasse SS
- ● ● ● ○ ○ ○ ○ Erschliessungsstrassen ES
- ● ● ● ○ ○ ○ ○ Erschliessungsweg EW (mit beschränkter Fahrverkehr)
- ● ● ● ○ ○ ○ ○ Fussweg / Fusswegverbindung FW
- ★ ★ ★ Wanderweg / Wanderwegverbindung
- P Öffentlicher Parkplatz

Orientierender Inhalt

- Baugebietsperimeter
- ★ ★ ★ Historischer Verkehrsweg
- ★ ★ ★ Wanderwege mit Herbeilag ausserhalb des Baugebietes
- ● ● Kantonale Radroute
- ● ● Kommunale Velohauptroute gemäss Konzept Fuss- und Veloverkehr (Stand Mai 2023)
- ● ● Kommunale Velonebene gemäss Konzept Fuss- und Veloverkehr (Stand Mai 2023)
- ● ● ● Hauptverkehrsnetz Fussverkehr gemäss Konzept Fuss- und Veloverkehr (Stand Mai 2023)
- □ Trassenzeichnung Kantonsstrasse
- □ □ Kantonsstrasse
- H Haltestelle öffentlicher Verkehr
- △ Schule, Kindergarten
- P Sport-, Erholungsanlage
- 1 bis 7 weitere öffentliche Einrichtungen
1 Friedhof, 2 Kirchen, 3 Gemeindeverwaltung / Polizei,
4 Feuerwehrmagazin, 5 Post 1-3, 6 Werkhof, 7 Altersheim
- DD CC Durchfahrtschwerende Gestaltungselemente für motorisierten Individualverkehr
- CC Durchfahrtsperre motorisierter Individualverkehr
- Fließgewässer
- Waldanteil

Strassennetzplan Änderungen



- **Anpassung** an den aktuellen **Stand der kantonalen Wegleitung**
- Abgleich und Ergänzung von **Fuss- und Veloerschliessung und übergeordneten Konzepten**
- Überprüfung der Einteilung und Abgrenzung des Strassennetzes
- Überprüfung **möglicher Anpassungsbedarf aufgrund Planung ZUBA** (Entwurf für künftige Anpassung)

Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

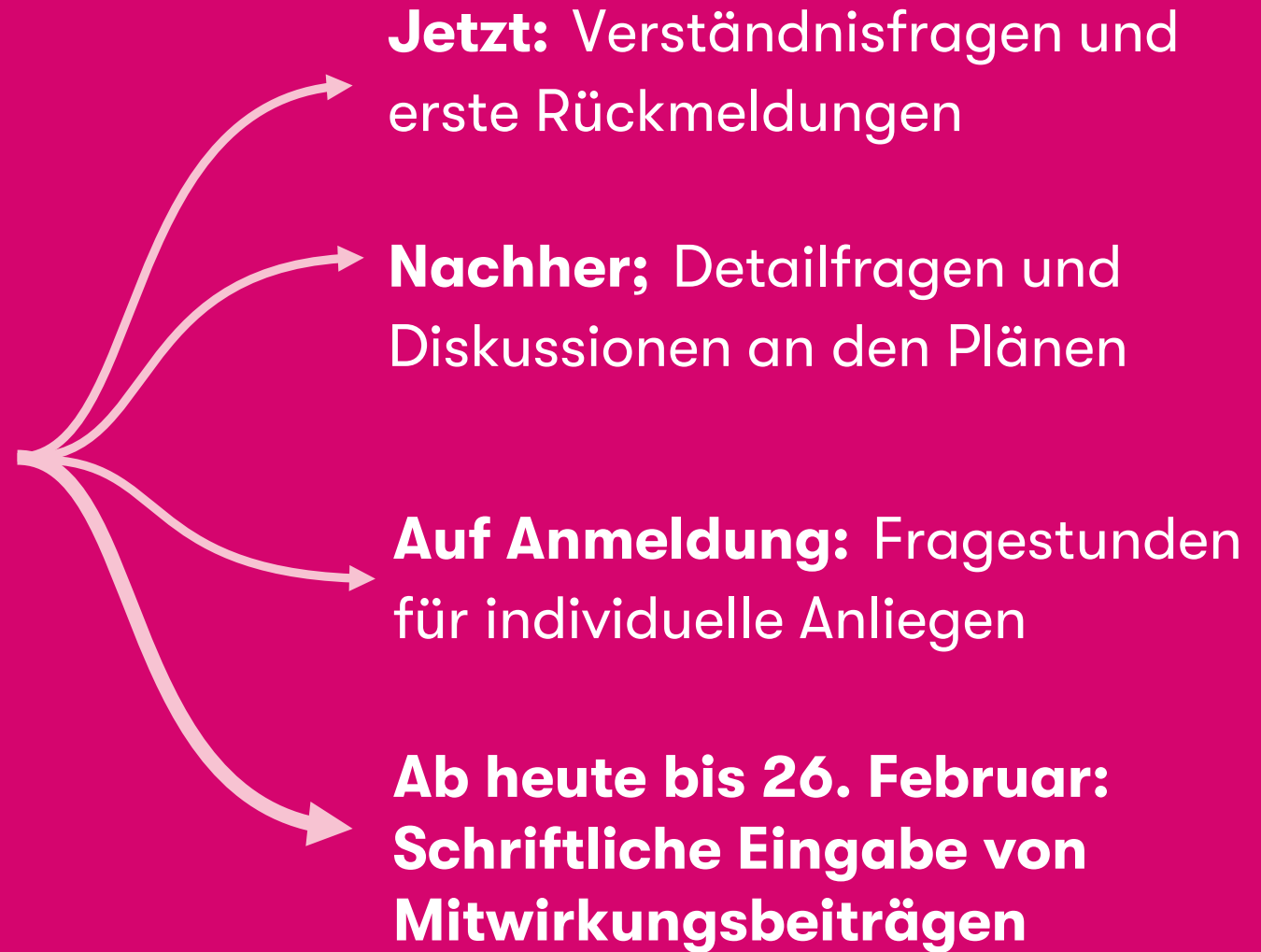
Austausch

Apéro



Sie haben bestimmt viele Fragen und Anmerkungen!

Präsentation von heute wird aufgenommen und auf die Webseite gestellt



Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten bis zum 26.02.2024

Mitwirkungseingabe schriftlich per Post an

Gemeindeverwaltung Allschwil
Abteilung Entwickeln Planen Bauen
z. H. Lisa Euler
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Oder per E-Mail an

lisa.euler@allschwil.bl.ch

Fragestunden auf Anmeldung bei individuellen Anliegen oder Detailfragen

Donnerstag, 25.01.2024 09.00-10.30 Uhr

Donnerstag, 01.02.2024 13.00-15.00 Uhr

Montag, 05.02.2024 08.00-10.00 Uhr

Donnerstag, 08.02.2024 17.00-19.00 Uhr

Anmeldung bei

Fatma Tasan

+41 61 486 25 53

fatma.tasan@allschwil.bl.ch

Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten bis zum 26.02.2024

Wie soll meine Mitwirkungseingabe aussehen?

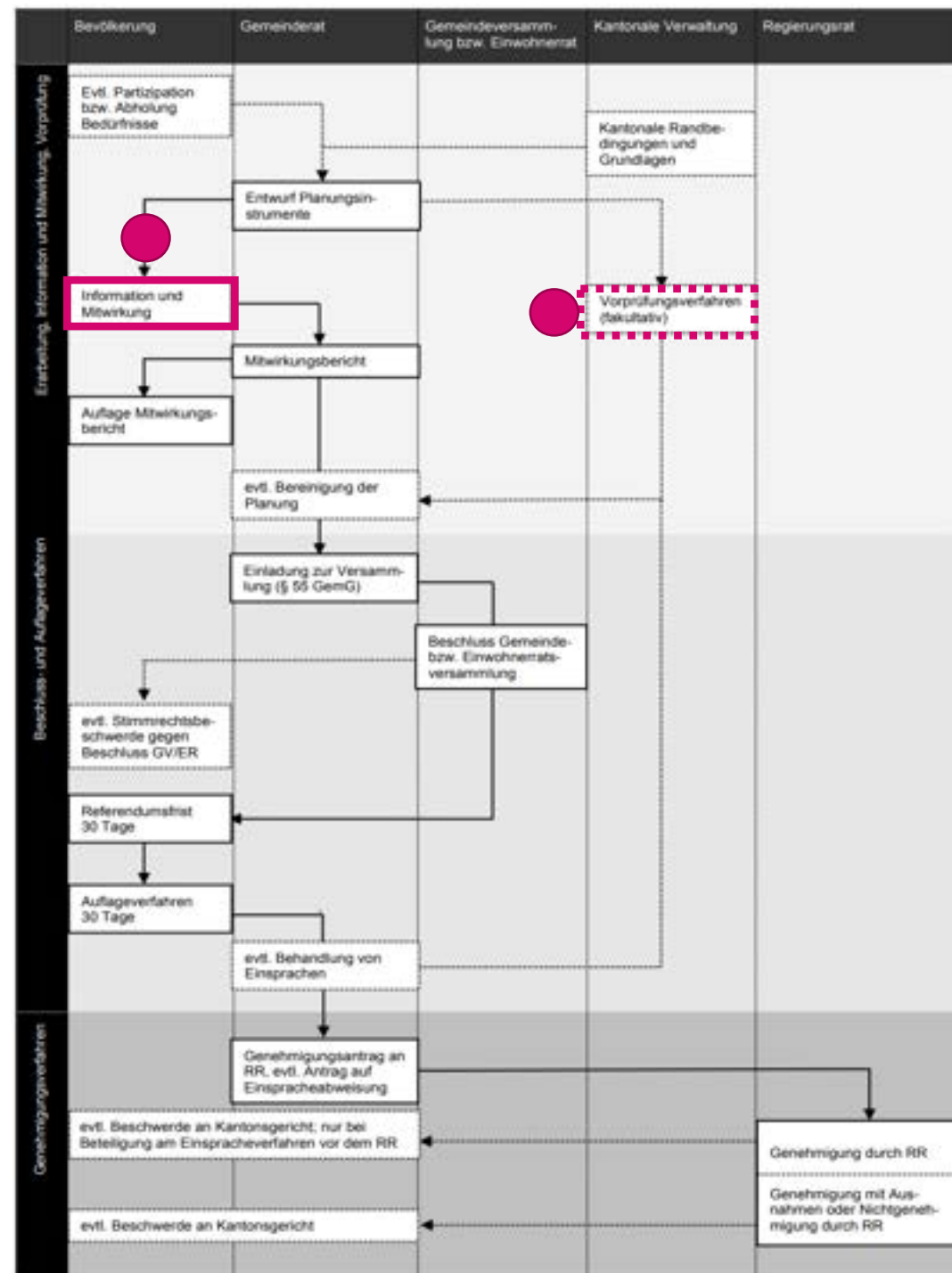
- Hauptsache schriftlich
- Frei in Form, Länge und Ausführlichkeit
- Digital oder per Post

- Je konkreter, umso klarer für die Einarbeitung
- Kritische Hinweise und Änderungswünsche, aber natürlich gerne auch Würdigung und Unterstützung von konkreten Anliegen
- Eingabe zu geänderten Punkten, aber auch zu «bestehenden» Aspekten

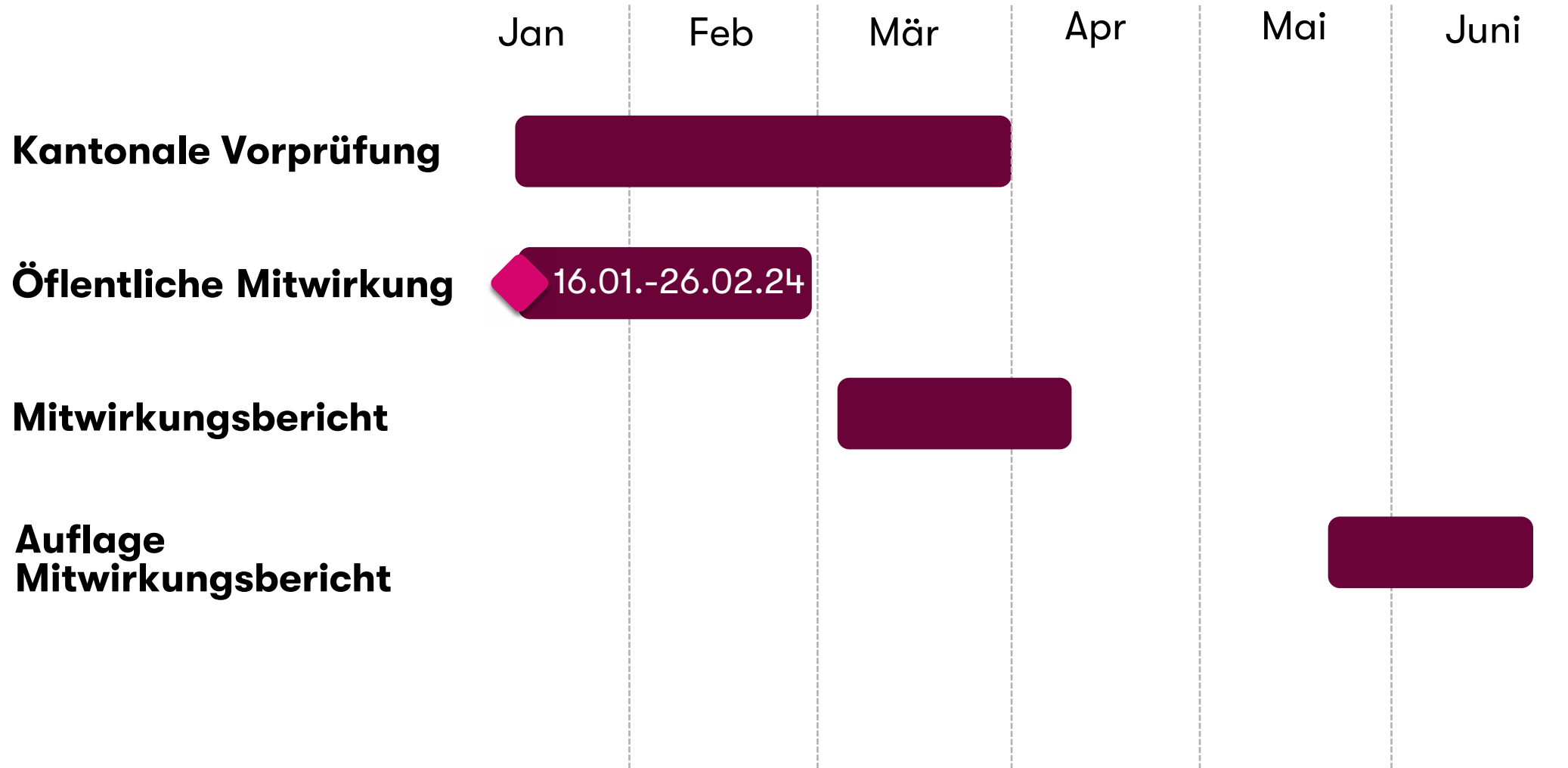


Verfahrensablauf

- Vorprüfungsverfahren
- Mitwirkungsverfahren
- Beschluss Einwohnerrat
- Aufiageverfahren
- Genehmigungsverfahren



Ausblick





[Startseite](#)

[Mitwirken](#)

Die Zukunft von Allschwil...

www.zukunft-allschwil.ch

Jetzt mitwirken!

Agenda

Einstieg

Entwurf Zonenvorschriften Siedlung

Strassennetzplan

Fragen

Ausblick

Austausch

Apéro

Download der Unterlagen zum Mitwirkungsverfahren



Apéro



Diskussion
am Plan



Herzlichen Dank für Ihre Mitgestaltung!