# Revision Zonenvorschriften Siedlung Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 2 RBV BL zum Mitwirkungsverfahren

Mitwirkung vom 16. Januar 2024 bis 26. Februar 2024

Beschluss Gemeinderat vom 25.09.2024

Allschwil, 4. Oktober 2024

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

## IMPRESSUM

| | |
|---|---|
| **Auftragsnummer** | 1100.1480 |
| **Auftraggeber** | Gemeinde Allschwil |
| **Datum** | 16.10.2024 |
| **Datei** | https://urbanista.sharepoint.com/sites/office/Freigegebene Dokumente/03_Projekte/32_ZRA_Allschwil/2_Organisation/06_Formelles Verfahren/02_Information und Mitwirkung Bevölkerung/Mitwirkungsbericht/Mitwirkungsbericht_ZVS_241004.docx |
| **Seitenanzahl** | 140 |
| **Titelbild** | - |

## VERFASSER

| Firma / Organisation | Vorname Name |
|---|---|
| Steinmann Ingenieure und Planer AG | Manuel Basler |
| Steinmann Ingenieure und Planer AG | Pascal Duppich |
| urbanista.ch | Marion Zängerle |
| urbanista.ch | Marion Villinger |
| mrs partner ag | Simon Seger |
| Gemeinde Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen | Lisa Euler |

## ÄNDERUNGEN

| Index | Änderung | Name | Datum |
|---|---|---|---|
| a | Entwurf für die Projektsteuerung | | 20.06.2024 |
| b | Entwurf für die Freigabe durch Projektsteuerung (Sitzung 04.09.2024) | | 30.08.2024 |
| c | Entwurf für die Freigabe durch Gemeinderat (Sitzung 25.09.2024) | | 20.09.2024 |
| d | Bereinigung nach Freigabe durch Gemeinderat | | 04.10.2024 |

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. EINLEITUNG ..... 1
1.1 Gesetzlicher Auftrag Mitwirkungsverfahren ..... 1
1.2 Durchführung des Verfahrens ..... 1
1.3 Mitwirkungseingaben ..... 2

2. BEHANDLUNG DER EINGABEN ..... 3
2.1 Eingaben zu den Ortsbildschutzzonen ..... 4
2.1.1 Allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen ..... 4
2.1.2 Ortsbildschutzzone Pappelstrasse ..... 5
2.1.3 Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse ..... 15
2.1.4 Ortsbildschutzzone Herrenweg / Weiherweg ..... 17
2.1.5 Ortsbildschutzzone Blumenweg ..... 19
2.1.6 Ortsbildschutzzone Bettenstrasse ..... 20
2.1.7 Ortsbildschutzzone Merkurstrasse ..... 28
2.1.8 Ortsbildschutzzone Grabenmattweg ..... 31
2.1.9 Sonnenweg ..... 33
2.1.10 Weitere Gebiete ..... 34
2.2 Eingaben zur Schonzone Ortskern ..... 35
2.3 Eingaben zu kommunalen Schutzobjekten ..... 48
2.4 Eingaben zu Bäumen und zum ökologischen Ausgleich ..... 57
2.5 Eingaben zu Umzonungen und Innenentwicklung ..... 74
2.6 Eingaben zu Bauvorhaben und Quartierplanungen ..... 80
2.7 Eingaben zum Zonenreglement ..... 89
2.8 Eingaben zum Strassennetzplan ..... 111
2.9 Eingaben zum Teilzonenplan Binningerstrasse ..... 125
2.10 Eingaben zu verschiedenen Themen ..... 126

3. ZUSAMMENFASSUNG DER ÄNDERUNGEN ..... 130
3.1 Änderungen Zonenreglement ..... 130
3.2 Änderungen Zonenplan Siedlung ..... 133
3.3 Änderungen Strassennetzplan ..... 134
3.4 Änderungen Planungsbericht ..... 134

4. BEKANNTMACHUNG ..... 135

ANHANG A LISTE MITWIRKENDE (EINGANG PER MAIL) ..... 136

ANHANG B LISTE MITWIRKENDE (EINGANG PER POST) ..... 137

# 1. Einleitung

## 1.1 Gesetzlicher Auftrag Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Vorschläge zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen und öffentlich aufzulegen (§ 2 RBV BL). Die Auflage des Mitwirkungsberichts ist zu publizieren.

## 1.2 Durchführung des Verfahrens

Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Baselland erfolgte am 14.12.2023:

**Öffentliche Mitwirkung und Informationsveranstaltung**

Revision Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan

**Mitwirkung**

Der Gemeinderat Allschwil führt gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Für die Information und Mitwirkung der Bevölkerung stehen folgende Dokumente zur Einsichtnahme bereit:

- Reglement Zonenvorschriften Siedlung und Änderungsdokument (Synopse)
- Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) – Grundzonen und überlagerte Nutzungen inkl. Änderungsplan
- Zonenplan Siedlung (Teilplan 2) - Naturgefahren
- Zonenplan Landschaft, Mutation Chleifeld
- Strassennetzplan inkl. Änderungsplan
- Planungsbericht Revision Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan
- Planungsbericht Gewässerraum

**Informationsveranstaltung**

Für interessierte Personen findet am Dienstag, 16. Januar 2024 um 18:30 Uhr im Saal der Schule Gartenhof, Lettenweg 32, 4123 Allschwil eine Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung statt. Inhaltliche Fragen oder Unklarheiten können die Fachexpertinnen und -experten sowie Gemeindevertreterinnen und -vertreter gleich vor Ort klären. Zudem besteht während der Mitwirkungsphase die Möglichkeit, weitere Fragen nach Voranmeldung auf der Gemeindeverwaltung zu stellen. Siehe dazu auch folgenden Link: https://www.allschwil.ch/de/aktuelles/meldungen-news/Einladung-zur-Mitwirkung.php

**Rechtsmittel / Einsichtnahme**

Die Bevölkerung kann im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Vorschläge einreichen und Einwendungen erheben, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

Die Unterlagen können von Dienstag, 16. Januar 2024 bis Montag, 26. Februar 2024, während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil oder unter eingesehen werden. www.allschwil.ch

Eingaben zu den Planungsentwürfen sind bis am 26. Februar 2024 schriftlich dem Gemeinderat Allschwil oder per E-Mail an: lisa.euler@allschwil.bl.ch einzureichen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen, E-Mail: lisa.euler@allschwil.bl.ch.

**Kontaktstelle**

Gemeinde Allschwil

Entwickeln Planen Bauen

Baslerstrasse 111

4123 Allschwil

**Frist**

Ablauf der Frist: 26.02.2024

## 1.3 Mitwirkungseingaben

Die Mitwirkungseingaben wurden per E-Mail und / oder per Post eingereicht und mit einer Nummer versehen. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Themen der Mitwirkungseingaben. Die Liste aller Mitwirkenden befindet sich im Anhang.

Während der Auflagefrist wurden Eingaben von rund 90 Mitwirkenden eingereicht, welche insgesamt rund 190 teilweise identische Anträge umfassen. Auf rund 80 Anträge konnte ganz oder teilweise eingetreten werden.

**Tabelle 1: Überblick Mitwirkungseingaben**

| Thema | Eintreten<br>✓ | Teilweise Eintreten<br>(✓) | Nichteintreten<br>Ø | Kenntnisnahme<br>O |
|---|---|---|---|---|
| 2.1 Ortsbildschutzzonen | e07, e08, e09, e28, p31 | e19, e34, e35, e37, e45, e10, e11, e38, p13, p19, p27, p28, p31, e56 | e09, e37, e55, e63, e72, e38, e13, e31, e35, e52, p12, p14, p22, p23, p25, p31, e51, e26 | e74, p27, p31, e04 |
| 2.2 Schonzone Ortskern | e02, e06, e27, e41, p03, e50 | e41, e44, p10, e26, e49 | e03, e24, e41, e43, e46, p03, p18 | e46, p10 |
| 2.3 Kommunale Schutzobjekte | e57, p32 | e64, p32 | e54, e57, p08, p21, p01 | p32, p01 |
| 2.4 Bäume und ökolog. Ausgleich | e52 | e20, e21, e52, e67, p26, p31, e20, e52, p05 | e21, e30, e39, e52, e67, p26, e41, e43 | e27, e39 e51, e54, e67, e43, e69, p26, e25, e67, p26 |
| 2.5 Umzonungen und Innenentwicklung | | e23, e67 | e15, e29, e35, e73, p26 | e14, e22 |
| 2.6 Bauvorhaben und Quartierplanung | e54, e60, e68, p26 | e42, e54, e60 | e33, e54, e58, e62 | e32, e53, e54, e60 |
| 2.7 Zonenreglement | e25, e42, e52, e67, p05 | e20, e25, e41, e52, p05, p31 | e12, e20, e25, e38, e41, e43, e52, e67, p05 | e20, e25, e26, e41, e52 |
| 2.8 Strassennetzplan | e17, e36, e47, e48, e52, e54, e59, e65, e71, p02, p04, p05 | e51, p29 | p10, e05, e52, e61, p05 | e16, e41, e43, e51, e52, e54, e25, e66, e67, p26, e39 |
| 2.9 Teilzonenplan Binningerstrasse | | | | |
| 2.10 Verschiedene Themen | | | p06, p26 | e01, e43, e49, e51, e54, e67, e75, e76, e54 |

Der vorliegende Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die Mitwirkungseingaben und über die jeweiligen planerischen Stellungnahmen und Entscheide durch den Gemeinderat Allschwil.

Die nach Verfasser sortierten Eingaben werden einzeln beantwortet. Da sich viele Themen in den Eingaben wiederholen, werden die wichtigsten Themen zu Beginn des jeweiligen Kapitels zusammenfassend erläutert. Zudem wurden einzelne Eingaben zwecks besserer Lesbarkeit gekürzt, inhaltlich jedoch vollständig wiedergegeben.

# 2. Behandlung der Eingaben

## 2.1 Eingaben zu den Ortsbildschutzzonen

### 2.1.1 Allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen

Der Umgang mit dem ISOS ist im Kapitel 5.8 des Planungsberichtes ausführlich erläutert. Auf folgende Argumente wird hier nochmals zusammenfassend eingegangen:

**Differenzierte Auseinandersetzung mit ISOS**

Die Umsetzung des gesetzlichen Auftrags zur Bewahrung schützenswerter Ortsbilder erfolgte in einem längeren Prozess zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege. Dabei wurde differenziert auf die verschiedenen ISOS-Gebiete eingegangen. Gestützt auf fachliche Beurteilungen und Gutachten wurden nur jene Gebiete unter Schutz gestellt, welche aus denkmalpflegerischer Sicht besonders schützenswert sowie weitgehend intakt sind und eine besondere Bedeutung innerhalb der Gemeinde Allschwil aufweisen. Für die Bedeutung der Ortsbilder ausschlaggebend sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Die Schutzziele für die im ISOS vermerkten Gebiete sind auf Bundesebene festgehalten. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet sich mit dem ISOS in der Nutzungsplanung auseinanderzusetzen.

**Beibehalt Grundnutzung**

Innerhalb der neu ausgewiesenen Ortsbildschutzzonen ist ein Ausschöpfen der bestehenden Grundzone mehrheitlich nicht möglich. Um die Grundzone dem tatsächlichen Nutzungsmass anzupassen, wurden für den Entwurf für die öffentlichen Mitwirkung vom Januar 2024 vorgeschlagen, dort, wo die schützenswerten Gebäude bezüglich der Geschossigkeit nicht der bestehenden Grundzone entsprachen, eine Abzonung vorzunehmen. Von dieser Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben aus folgenden Gründen abgesehen werden:
Die schützenswerten Bestandsbauten weichen neben der Geschossigkeit teilweise auch bei anderen Parametern von den Nutzungsvorschriften gemäss Art. 32 ZR ab. Dies betrifft die ÜZ ebenso wie zum Beispiel die Fassadenhöhe oder die Gebäudehöhe. Auch bezüglich der Dachgestaltung entsprechen die Dachgeschosse häufig nicht den Festlegungen für Neubauten im Reglement.
Im Zuge der Überarbeitung der Zonenvorschriften sollen die Grundzonen nun erhalten bleiben. Die Schutzziele können mit der überlagernden Schutzzone sichergestellt werden. Die heutigen Grundzonen (meist W3a) bieten in den Ortsbildschutzzonen darüber hinaus mehr Flexibilität, um eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Weiterentwicklung des Bestands, zum Beispiel durch gartenseitige Anpassungen, zu ermöglichen. Es wird empfohlen entsprechende Vorhaben mit der Abteilung Bewilligung abzustimmen.

**Energetische Ertüchtigung**

Wärmepumpen und Solaranlagen sind in Ortsbildschutzzonen bei guter Einpassung bewilligungsfähig. Siehe hierzu auch die Informationen auf der Webseite des Kantons: (https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/solaranlagen)

## 2.1.2 Ortsbildschutzzone Pappelstrasse

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e07**<br>✓ | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Die Gebäude südlich der Pappelstrasse (gerade Hausnummern) sind nicht zweigeschossig, sondern dreigeschossig. Dies ist im ZRA anzupassen. | - Der Eindruck zur Geschossigkeit mag von aussen zu täuschen<br>- Historisch gesehen sind diese Liegenschaften alles ehemalige "Elco-Häuser", in welchen jeweils 3 gleichberechtigte, individuelle Wohnungen mit der identischen Wohnfläche implementiert waren.<br>- Gewichtiger Wertverlust der Liegenschaften bei Verkauf, mit der zusätzlichen Anpassung W2 ist der Wertverlust untragbar. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e08**<br>✓ | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Die Gebäude südlich der Pappelstrasse (gerade Hausnummern) sind nicht zweigeschossig, sondern dreigeschossig. Dies ist im ZRA anzupassen. | Die Elco-Häuser an der Pappelstr. besitzen auf der ganzen Strassenlänge auch auf den ursprünglichen Plänen von 1928 klar 3 Wohnungen auf drei Geschossen mit 3 Küchen und drei Badzimmern! In der obersten Wohnung ist seit Anfang als einziger Unterschied strassenwärts eine Dachschräge mit Gaubenfenster zu verzeichnen. Historisch gesehen sind diese Liegenschaften alles ehemalige "Elco-Häuser", in welchen jeweils 3 gleichberechtigte, individuelle Wohnungen mit der identischen Wohnfläche implementiert waren.<br>Diverse Häuser an der Strasse, die die ursprünglichen Wohnungen renoviert im Originalzustand vermieten, sind jeweils an drei Mietparteien vermietet.<br>Bei einer Neueinschätzung durch die Bank könnten bei dann vermindertem Häuserwert als Folge z.B. eine Aufstockungsforderung an höhere Eigenmitteleinlagen an uns erfolgen, was wir nicht verkraften könnten und damit ev. sogar zu Verkauf und deutlichem Verlust dabei gedrängt würden. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e09**<br>✓ | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Die Gebäude südlich der Pappelstrasse (gerade Hausnummern) sind nicht zweigeschossig, sondern dreigeschossig. Dies ist im ZRA anzupassen. | Vollständig identische 2-Zimmerwohnungen mit genau gleicher Wohnfläche.<br>Die Pläne, welche ich Ihnen gerne zustellen kann, sowie die angehängten Bilder zeigen eindeutig, dass dies ein dreistöckiges Gebäude mit Dachstock ist. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e09**<br>**Ø** | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Die Garage (mit integriertem Büro) an der Pappelstr. 32a nicht der Ortsbildschutzzone zuweisen | - Garage liegt eigentlich an der Marsstrasse<br>- Garage wurde wesentlich später gebaut | Die Garage liegt nicht in der Ortsbildschutzzone, sondern in der Schonzone Ortsbild, welche der Bauherrschaft mehr Spielraum lässt. Hier sind Neubauten möglich, sofern sie das |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Gleiche Parzelle ergibt als Kriterium für Unterschutzstellung keinen Sinn | schützenswerte Ortsbild der Pappelstrasse nicht beeinträchtigen. Die Parzelle ergibt als Kriterium Sinn, da sonst eine zu starke Fragmentierung der Bauzonen vorliegt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e34 (✓)** | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Pappelstrasse 28 soll in der W3 bleiben und nicht der Ortsbildschutzzone zugewiesen werden | - Wir begrüssen, dass neu eine Grünflächenziffer von 40% fixiert werden soll. Wir teilen auch die Ansicht, dass das Erscheinungsbild der Gebäude grundsätzlich erhalten bleibt, aber:<br>- Gemäss Art. 45 Ziff. 3, sollen sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sowie alle Sanierungen Bewilligungspflicht werden. Das ist eine unzulässige Einschränkung des Verfügungsrechts.<br>- Sämtliche bauliche Massnahmen, welche den Verbrauch von fossiler Energie reduzieren (PV-Anlage, Gebäudedämmung, Wärmepumpe), sollen möglich sein und sogar gefördert werden. D.h. z. B., dass es ohne Einsprachen seitens der Gemeinde möglich sein muss<br>- Nicht nachvollziehbar, weshalb eine Innensanierung, welche das Erscheinungsbild des Hauses in keiner Form tangiert, bewilligungspflichtig werden soll.<br>- Abzonung widerspricht dem Verdichtungsziel und den historischen Gegebenheiten. Die Häuser waren als 3-Familienhäuser konzipiert und werden teilweise auch heute noch so genutzt. | Aufgrund der differenzierten Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung wird an der Ortsbildschutzzone Pappelstrasse festgehalten (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4).<br><br>Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Eine Sanierung, welche das Ortsbild an der Pappelstrasse nicht negativ tangiert, wird als bewilligungsfähig eingeschätzt. Innensanierungen benötigen gemäss Reglement kein Gesuch. Die Bewilligungspflicht von Solaranlagen ist kantonal geregelt; Solaranlagen in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A benötigen schon heute ein kantonales Baugesuch.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e35 (✓)** | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Pappelstrasse 30/ 32 soll in der W3 bleiben und nicht der Ortsbildschutzzone zugewiesen werden | - Pappelstrasse 30/32 eindeutig W3-Gebäude (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss)<br>- Nicht alle Gebäude an der Pappelstrasse sind W2<br>- Möchte zukünftig keine zusätzlichen Einschränkungen haben, z.B. bei der Nutzung bzw. einem allfälligen Ausbau des Dachgeschosses.<br>- Defacto materielle Teil-Enteignung, verunmöglicht sie doch die potenzielle sanfte Weiterentwicklung.<br>- Gleiches gilt für die anstehenden energetischen und lärmtechnischen Sanierungen (nur noch unter massiven Mehrkosten möglich). Gegen solche Vorgaben wurde auch mehrfach im Landrat votiert. | Aufgrund der differenzierten Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung wird an der Ortsbildschutzzone Pappelstrasse festgehalten (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4).<br><br>Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Ungerecht, dass ausgerechnet die Liegenschaften «enteignet» werden, welche durch ihre Lage direkt unter der Einflugschneise sowieso schon sehr belastet sind.<br>- Gemeinde ist hier verpflichtet, auf die potenziellen Prozessrisiken hinzuweisen (Millionenbeträge) | Eine Sanierung, welche das Ortsbild an der Pappelstrasse nicht negativ tangiert, wird als bewilligungsfähig eingeschätzt. Innensanierungen benötigen gemäss Reglement kein Gesuch.<br><br>Einführung der Ortsbildschutzzone wird nicht als eine materielle Enteignung gewertet. Die Ortsbildschutzzone trägt über den Erhalt des Quartiercharakters zum Wert der Grundstücke bei. Es werden keine Entschädigungszahlungen erwartet.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e37 (✓)** | **Keine Umzonung der Pappelstrasse 5 + 7 in die Schonzone Ortsbild** | - Die Parzelle befindet sich gemäss dem REK 2018 im Quartier „Lindenplatz“ mit der höchsten Dichte in Allschwil<br>- Im unmittelbaren Kontext ist die Bebauung entweder über Quartierpläne geregelt oder befindet sich in der Zone W3. Die Zonenplanrevision sieht eine Differenzierung der W3 Zone vor.<br>- Eine Abzonung kann demnach in Gebieten erfolgen, die im ISOS beschrieben sind und zukünftig als Ortsbildschutzzonen in der Nutzungsplanung erfasst sein. Im Übrigen wird verdichtet oder die Zone W3 beibehalten, wo es „sinnvoll“ ist.<br>- Betrachtungen von historischen Karten und Luftbildern weisen nach, dass die Parzellen nicht Bestandteil der im ISOS-Nummer 7.3 beschriebenen Charakteristik sind. („eine Reihe traufständiger Giebeldachbauten, 1. H. 20. Jh.“). Die Denkmalpflege teilt diese Einschätzung in Ihren Erwägungen zum Antrag zur Bausperre (s. S. 16) und hält einen Ausschluss aus der Ortsbildschutzzone für möglich. | Die beiden Liegenschaften werden typologisch als Teil des weitgehend intakten Ortsbildes an der Pappelstrasse gelesen. Dies wird auch im ISOS so festgehalten. Mit der Ortsbildschonzone sind Neubauten, welche sich in das Ortsbild der Pappelstrasse einpassen, zulässig. Mit Verweis auf die die allgemeinen Ausführungen zu den Ortsbildschutzzonen wird die Grundzone W3a beibehalten. Eine dreigeschossige Bebauung, die strassenseitig die Baulinie der Bestandbauten aufnimmt und deren Dachneigung sich an den schützenswerten Bestandsbauten entlang der Pappelstrasse orientiert, wird in dieser Lage als verträglich eingeschätzt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e37 Ø** | **Gestaltungsbaulinie entlang der Pappelstrasse einführen** | - Eine an einer Gestaltungsbaulinie ausgerichtete Bebauung an der Pappelstrasse 5 und 7 entspricht der Orientierung im Kontext und erlaubt die Quartiersübliche Zonierung des Freiraums und des Strassenprofils fortzuführen.<br>- Wir sehen aufgrund des Versatzes im Strassenverlauf und der somit freigestellten, höheren Giebelfassade an der Pappelstrasse 15 die Möglichkeit eine | Bei Beibehalt der Ortsbildschonzone besteht kein Bedarf an einer Gestaltungsbaulinie.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | gute Einpassung des Baukörpers auch mit drei Geschossen zu erreichen. Die eingeführte Gestaltungsbaulinie übernimmt dabei der Strategie des REK und stellt den Übergang von Zone W3 zur Ortsbildschutzzone sicher. | |
| **e45 (✓)** | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Verzicht auf eine Umzonung in die Wohnzone 2b bei den Häusern mit geraden Strassennummern (Pappelstrasse Süd) /<br>Verzicht auf die Ortsbildschutzzone an der Pappelstrasse Süd | - Die Häuser der Pappelstrasse mit geraden Strassennr. bestehen alle aus drei Einzelwohnungen mit drei Küchen, drei Bädern und drei unabhängigen Eingängen. In unserem Fall ist die Liegenschaft in drei verschiedene Stockwerkeigentümer aufgeteilt.<br>- Die Pappelstrasse hat sich bis heute stark verändert. Nur noch wenige Häuser sind äusserlich identisch, d.h. ist die Ortsbildschutzzone wenig sinnvoll | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Aus denkmalpflegerischer Sicht ist das Ortsbild an der Pappelstrasse so weit intakt, dass die Schutzwürdigkeit und die damit verbundenen Schutzziele, welche mit dem ISOS festgehalten wurden, nicht in Frage gestellt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e55 Ø** | **Verzicht Ortsbildschutzzone Pappelstrasse** | - Materielle Teil-Enteignung<br>- Sanfte Weiterentwicklung wird verunmöglicht<br>- Energetische und lärmtechnische Sanierungen nur noch unter massiven Mehrkosten möglich<br>- Liegenschaften sind durch die Einflugschneise bereits vorbelastet<br>- Hohe Prozessrisiken durch hohe Entschädigungszahlungen | Einführung der Ortsbildschutzzone wird nicht als eine materielle Enteignung gewertet. Die Ortsbildschutzzone trägt über den Erhalt des Quartiercharakters zum Wert der Grundstücke bei. Es werden keine Entschädigungszahlungen erwartet.<br><br>Lärmschutz wird nicht als Argument gegen die Einführung einer Ortsbildschutzzone gewertet. Lärmschutzmassnahmen sind auch im geschützten Bestand möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e63 Ø** | **Verzicht auf Ortsbildschutzzone Pappelstrasse** | - Wertverlust der Liegenschaft<br>- Renovation nur unter hohen Mehrkosten<br>- Fluglärm<br>- Ausgerechnet jetzt ist auch eine teure Kanalsanierung angesagt, bei der auch die Privateigentümer in die Pflicht genommen werden | Einführung der Ortsbildschutzzone wird nicht als eine materielle Enteignung gewertet. Die Ortsbildschutzzone trägt über den Erhalt des Quartiercharakters zum Wert der Grundstücke bei. Es werden keine Entschädigungszahlungen erwartet.<br><br>Lärmschutz wird nicht als Argument gegen die Einführung einer Ortsbildschutzzone gewertet. Lärmschutzmassnahmen sind auch im geschützten Bestand möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e72**<br>**Ø** | **Ortsbildschutzzone Pappelstrasse**<br>Die Pappelstrasse 25 ist der Schonzone Ortsbild zuweisen | - An der Grenze zur Pappelstrasse 21 besteht eine schreckliche Stützmauer.<br>- Diese Stützmauer ist derart ortsfremd, dass ein Neubau oder ein Umbau der Liegenschaft Pappelstrasse 25 im Sinne einer zeitgemässen Weiterentwicklung zulässig sein muss.<br>- Die Liegenschaft Pappelstrasse 25 derart situiert, dass ein angemessener Übergang zur Parzelle Pappelstrasse 27 gefunden werden muss.<br>- Die «Bausünde» Pappelstrasse 21 soll derart entschärft werden, dass die an die Pappelstrasse 25 angrenzende Ortsbildschutzzone angemessen aufgewertet wird. | Die Situation am Übergang von der Pappelstrasse 21 zur Pappelstrasse 25 ist tatsächlich sehr unglücklich. Trotzdem leistet der Bestandsbau an der Pappelstrasse 25 zumindest von Osten herkommend einen wertvollen Betrag zum dortigen Ortsbild und ist Teil des schützenswerten Ensembles. Sofern bauliche Änderungen vorgeschlagen werden, die die Situation an der Grenze zur Pappelstrasse 21 entschärfen und mit den übergeordneten Schutzzielen vereinbar sind, sind diese auch innerhalb der Ortsbildschutzzone möglich. Eine Schonzone Ortsbild würde einen Abriss der Bestandsbaute als Lösung nahelegen. Dies wäre nicht mir den Erhaltungszielen aus dem ISOS zu vereinbaren. Eine den Bestand schonende Erneuerung hingegen sollte ermöglicht werden. Die besondere Ausgangslage der Pappelstrasse 24 wird im Planungsbericht ergänzt und damit in der Planung verankert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten im Sinne der Erwägung |
| **p19**<br>**(✓)** | **Keine Umzonung in die Ortsbildschutzzone**<br>Die vorgesehene Regelung, die eine Abzonung der Pappelstrasse in Allschwil von der heute gültigen Wohnzone W3 in einer Wohnzone W2b vorsieht, ist aus den Zonenvorschriften zu entfernen, bzw. zu streichen. Die Pappelstrasse wird, wie bis anhin, in einer Wohnzone W3 belassen.<br>Die geplante Einführung der Pappelstrasse in einer Ortsbildschutzzone ist grundsätzlich abzulehnen. Die Unterschutzstellung würde wiederum nochmals einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümer, in diesem Fall in die Baufreiheit der Eigentümer bedeuten. Eine Aufschiebung einer solchen Regelung würde der Gemeinde Allschwil, bzw. dem Kanton Baselland Zeit lassen für eine genauere Prüfung des heute aktuellen Zustands der Pappelstrasse und für einen Antrag an die ISOS, die Pappelstrasse aus dem Bundesinventar zu nehmen.<br>Als Grundeigentümerin der Liegenschaft Pappelstrasse 14 in 4123 Allschwil nehme ich hiermit mein Mitwirkungsrecht in Sachen Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil fristgerecht wahr. Ich halte ausdrücklich fest, dass ich mit den Änderungen, die für die Pappelstrasse in Allschwil vorgesehen sind — Abzonung von W3 in W2b und eine Unterschutzstellung in einer Ortsbildschutzzone — absolut nicht einverstanden bin. Die geplanten Eingriffe sind als einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer (Art. 26 BV — Eigentumsgarantie) zu werten und dementsprechend inakzeptabel. Ich bin der Ansicht, dass es an der Gemeinde Allschwil liegt, einen Weg zu finden, der sowohl die Rechte der Eigentümer der Pappelstrasse sowie die minimalsten Anforderungen der ISOS, wenn diese überhaupt wahrzunehmen sind, gerecht wird, dies insofern als die Unterschutzstellung der Pappelstrasse in das ISOS überhaupt noch, in Betracht des jetzigen Zustands der in Frage stehenden Teil der Pappelstrasse, zu berücksichtigen ist, bzw. eine Aufhebung dieser Unterschutzstellung zu beantragen ist. Der Bauausschuss der Gemeinde Allschwil sowie die kantonale Denkmalpflege haben in Falle der Pappelstrasse nicht durchdachte | | In der Eingabe wird eine Vielzahl von Argumenten gegen die Einführung einer Ortsbildschutzzone an der Pappelstrasse genannt. Dies sind im Wesentlichen:<br><br>- Mangelnde Qualität des Ortsbildes und mangelnde Ensemblewirkung aufgrund baulicher Eingriffe.<br>Antwort: Trotz bedauerlicher Eingriffe in das Ortsbild an der Pappelstrasse wurde die Qualität des Ortsbildes von der kantonalen Denkmalpflege 2016 als hoch und damit schützenswert eingestuft. Diese Einschätzung wird von der Gemeinde gestützt.<br><br>- Abzonung W3 in W2b wird abgelehnt:<br>Antwort: Siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen.<br>Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>- Der Ortsbildschutz wird als Eingriff in Eigentumsrecht abgelehnt.<br>Antwort: Gestützt auf das ISOS wird das öffentliche Interesse am Erhalt des Ortsbildes an der Pappelstrasse |

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Antrag</th><th>Begründung Antragssteller</th><th>Erwägungen / Entscheid</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">und für die Betroffenen der Pappelstrasse mit hohen Einbussen verbundene Änderungen vorgeschlagen. Die Leitsätze der Revision Zonenplan Siedlung werden ausser Acht gelassen, bzw. nicht umgesetzt.<br>Unter dem Begriff «Pappelstrasse» ist in diesem Schreiben nur der Teil der Pappelstrasse zu verstehen, der von der Gemeinde Allschwil einer Veränderung unterzogen wird, d.h. Abzonung von W3 in W2b und Einführung in einer Ortsbildschutzzone, bzw. Schonzone.<br><br>Begründung:<br><br>Abzonung: Die im Bericht der urbanista festgehaltenen Sätze auf Seite 44 «Die bisher gültige Zone W3 konnte in diesen ISOS-Gebieten bis anhin auf Grund der Ortsbildschutzvorgaben ohnehin nicht ausgeschöpft werden. Daher ist die Umbenennung in W2b rein formal und bewirkt keine zusätzlichen Einschränkungen respektive Reduktion der baulichen Dichte» ist nicht nur als zynisch in den Ohren der Betroffenen der Pappelstrasse zu klassifizieren, sondern entspricht in mehrfacher Weise nicht den tatsächlichen Umständen. Einen Willen der zuständigen Behörden, die Bedeutung der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmungen für die betroffenen Eigentümer der Pappelstrasse zu hinterfragen, ist nicht zu erkennen.<br><br>Es ist festzuhalten, dass die Abzonung der Pappelstrasse von der Wohnzone W3 in W2b einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundeigentümer sowie ihre Nachkommen darstellt und eine weitgehende Wertverminderung zu Folge haben würde:<br><br>
<table>
<tr><th></th><th>W3</th><th>W2b</th></tr>
<tr><td>Maximale Wohnungszahl pro Baukörper</td><td>Frei</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Maximale Vollgeschosszahl</td><td>3</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Maximale Bebauungsziffer in %</td><td>26</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten</td><td>10.8 m</td><td>8 m</td></tr>
<tr><td>Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten</td><td>13.8 m</td><td>10.5 m</td></tr>
<tr><td>Maximale Gebäudelänge</td><td>35 m</td><td>30 m</td></tr>
<tr><td>Minimale Grünflächenziffer</td><td>keine</td><td>40 %</td></tr>
</table>
<br>Diese Tabelle zeigt eindrücklich die baulichen Folgen einer Abzonung der Pappelstrasse von einer Wohnzone W3 in einer Wohnzone W2b. Gegenüber dem jetzigen Zustand würde dies zudem für die Eigentümer in finanzieller Hinsicht eine erhebliche Wertverminderung des Grundstücks von über einen Drittel des jetzigen Wertes, weniger Mieteinnahmen, die Reduktion einer erhältlichen Hypothek durch eine Bank, Verlust von Kaufinteressenten, u.a. zu Folge haben. Die geplanten Eingriffe in die Baufreiheit, das Aufzwingen von minimalen Grünflächen, die höhere Pflicht zum Erhalt der Liegenschaft und weitere Benachteiligungen würden die Eigentümerschaft zusätzlich belasten und gingen, bei Renovationen oder Sanierungen, einher mit erschwerenden, gesetzlich vorgeschriebenen und kostenpflichtigen Behördengängen (Baubewilligungen), die die Gemeinde Allschwil einen immer höheren Zugriff in die Eigentumsgarantie der Eigentümer ermöglichen würden. Das Resultat wäre ein langsam aber sicherer Zerfall der Liegenschaften an der Pappelstrasse in Allschwil.</td><td>höher gewichtet als das private Interesse an einer uneingeschränkten Bebaubarkeit und Nutzung der einzelnen Parzellen.<br><br>- Die Ortsbildschutzzone verhindert die Siedlungsentwicklung nach innen<br>Antwort: Die qualitätsvolle Innenentwicklung einer Gemeinde nimmt wo angezeigt Rücksicht auf schützenswerte Ortsbilder. Bauliche Anpassungen, die mit dem Ortsbild verträglich sind und zum Beispiel durch eine bessere Belichtung die Nutzung der Dachgeschosse erlauben, werden von der Gemeinde gestützt.<br><br>- Die Auswahl der unterschutzgestellten Ortsbilder sei willkürlich<br>Antwort: Die Auswahl wurde basierend auf dem ISOS-gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege nach dem Augenschein vor Ort vorgenommen.<br><br>- Es wird ein finanzieller Ausgleich für den Verlust durch das nicht mögliche Ausschöpfen der W3a gefordert:<br>Antwort: Auf das private Interesse einer möglichst gewinnbringenden Ausnützung der Liegenschaft besteht in der Raumplanung kein Anspruch. Die langen schmalen Gärten im hinteren Teil der Parzelle werden als Teil des charakteristischen Ortsbildes gelesen. Darüber hinaus sind sie sind nicht erschlossen und wären, wie das unglückliche Beispiel an der Pappelstrasse 21 zeigt, nicht ohne Störung oder Zerstörung des charakteristischen Ortsbildes entlang der Strasse zu erschliessen.<br><br>- Die Wohnungsgrundrisse seien zu klein. Die Ortsbildschutzzone verhindere ein Zusammenlegen mehrerer Parzellen.<br>Antwort: Sofern ein Zusammennutzen von zwei Liegenschaften sich auf Änderungen im Inneren der Gebäude begrenzt, ist auch in der Ortsbildschutzzone die Nutzung von zwei Häusern gemeinsam möglich.<br><br>Entscheid Gemeinderat:<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</td></tr>
</table>

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Es ist weiter festzuhalten, dass sowohl der Bund wie die Gemeinde Allschwil für einen haushälterischen Umgang mit den vorhandenen Landressourcen plädieren. Die stimmberechtigte Allschwiler und die Allschwilerinnen haben dem eidgenössisches Raumplanungsgesetz 2013 deutlich zugestimmt und befürworteten damit eine zukünftige hohe Innenentwicklung der Siedlungen. Allschwil wird im kantonalen Richtplan Basel-Landschaft dem Raumtypen «Verdichtungsraum der inneren Korridore» zugeordnet, welches stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen ermöglichen soll (urbanista Zonenrevision Teil Siedlung 5.9 - 3.3.1). Mit der Abzonung der Pappelstrasse von einer Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse) in einer Wohnzone W2b (2 Vollgeschosse) wird genau das Gegenteil erreicht. Die zukünftige Anzahl des möglichen Wohnraums für die Bevölkerung Allschwil würde dementsprechend erheblich eingeschränkt werden. Hierbei ist zu bedenken, dass die Pappelstrasse eine verkehrsberuhigte (für den Durchgangsverkehr nicht erlaubte) Strasse ist, die sich in unmittelbarer Nähe zu in den letzten Jahren entstandenen neuen Arbeitsplätzen und den Innovationspark befindet. Die Arbeitnehmer, die in der Pappelstrasse wohnen, schätzen den kurzen Weg zur Arbeit, die sie zu Fuss oder mit dem Velo erreichen können, ohne dass sie ein Auto besitzen müssen und tun damit ihren Anteil, um das Klima zu schützen, eine Priorität in der heutigen Zeit. Anzufügen ist auch, dass die Wohnungen in der Pappelstrasse aus kleineren Einheiten bestehen, die ideal in der Grösse sind für den meist jungen, alleinstehenden Arbeitnehmenden oder für die älteren Jahrgänge, die sich weniger Platz wünschen. Im REK Allschwil 2035 Allschwil wird auf Seite 18 ausdrücklich festgehalten, dass die im ISOS erwähnten Strassenzüge hohe räumliche Qualitäten aufweisen und dass es das erklärte Ziel der ISOS ist, die Ortsentwicklung nicht zu behindern. Eine Abzonung der Pappelstrasse würde den geeigneten möglichen Wohnraum der Zukunft erheblich verringern und genau das Gegenteil erreichen. Es ist anzunehmen, dass das Ziel der Ortsentwicklung nach innen auch auf die Pappelstrasse anzuwenden ist und der Gemeinde Allschwil am Herzen liegt.<br><br>Ich bin der Ansicht, dass eine Abzonung der Pappelstrasse von W3 in W2b einen gravierenden Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer darstellen würde, die als eine materielle Enteignung zu betrachten wäre. Die hohen Folgekosten müssten wohl die Gemeinde Allschwil aufbringen.<br><br>**ISOS**: Die Tatsache, dass von 15 Ortsbildern, nur 10 mit dem Schutzziel A unter Schutz gestellt werden, wovon 1 Ortsbild die Pappelstrasse ist, erscheint willkürlich, besonders in Anbetracht der nachfolgenden Ausführungen. Es wird auch nicht berücksichtigt, dass die heutige Wohnsituation nicht mit 2009 zu vergleichen ist.<br><br>Um die Abzonung der Pappelstrasse von einer Wohnzone W3 in einer Wohnzone W2b zu rechtfertigen, und die oben aufgeführten Konsequenzen für die Eigentümer, für zukünftige Wohnungssuchende, für das Klima in kauf nehmend, greift die Gemeinde Allschwil zum Argument ISOS, um die Allgemeinheit, und ohne Rücksicht auf die Grundeigentümer der Pappelstrasse zu nehmen, für ihr Anliegen zu gewinnen. «Parallel zur Ausweisung von Ortsbildschutzzonen findet wo angezeigt eine Abzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W2b statt» (Bericht urbanista, S.43). Der Versuch der Gemeinde Allschwil, die Pappelstrasse als eine Ortsbildschutzzone einzustufen, rechtfertigt einen sehr kritischen Blick auf den jetzigen Zustand der Liegenschaften der Pappelstrasse und auf das vergangene Vorgehen der Gemeinde Allschwil, bzw. das Bauamt in Bezug auf die erlassenen Baubewilligungen und das jetzige Ortsbild. | | |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Das Ortsbild der Pappelstrasse ist schon 2009 aufgenommen worden, dies nach einer Anhörung des Kantons Baselland (Weisungen ISOS Art.1 Abs. 4). Der Fakt, dass die Pappelstrasse überhaupt für den Kanton BL als eine Ortsbildschutzzone in Frage kam, ist für mich nicht nachvollziehbar. Tatsache ist aber, dass schon 2009 bekannt war, dass die Pappelstrasse in das ISOS aufgenommen werden sollte/würde. Dies hat die Gemeinde Allschwil aber nicht daran gehindert, die vorgesehene Ortsbildschutzzone durch stark abweichende Bauten zu durchlöchern. Das krasseste Beispiel ist die Pappelstrasse 21, die sich meiner Liegenschaft, Pappelstrasse 14 gegenüber befindet. Diese Überbauung ist in dem modernen Baustil der heutigen Zeit errichtet worden und weist somit gar keinen Bezug zu den anderen Liegenschaften der Pappelstrasse auf, noch kann es einen historischen Bezug aufweisen. Weitere Beispiele sind die Pappelstrasse 5 + 7 sowie eine Parzelle am Anfang der Pappelstrasse. Die Pappelstrasse, wie sie sich heute präsentiert, kann nicht als eine Einheit betrachtet werden und schon gar nicht als schutzwürdig eingestuft werden. Die Bausubstanz ist bald 100- jährig und die Liegenschaften weisen einen unterschiedlichen Ausbau auf. Dies manifestiert sich in der Tatsache, dass einige Liegenschaften einen Garagenbau aufweisen oder die potentiellen Grünflächen der Parzellen anderweitig bebaut haben. Die zwei Seiten der Pappelstrasse weisen eine unterschiedliche Ausnutzung der Parzellierung auf; die eine Seite besteht aus Doppelhäusern mit einer angrenzenden Grünfläche, die andere aus dreier Häuserzeilen mit einer von der Pappelstrasse nicht einsehbare längliche Grünfläche hinter dem Haus.<br><br>Anstatt nun die Pappelstrasse als nicht schutzwürdig, bzw. noch nicht als eine Ortsbildschutzzone zu erklären (und dies mit dem Kanton BL/ISOS zu einem späteren Zeitpunkt auszuhandeln) und die «Bausünden» zu korrigieren, versucht die Gemeinde Allschwil in der angehenden Revision der Zonenordnung Allschwil einen nicht gangbaren Weg einzuschlagen und dies zu Lasten der Grundeigentümer der Pappelstrasse. Die Pappelstrasse wird zu einer Ortsbildschutzzone (Art. 45 des neuen Zonenreglements Siedlung) erklärt, die «Bausünden» werden davon ausgenommen und zu einer Schonzone Ortsbild (Art. 46 des neuen Zonenreglements Siedlung) deklariert. Die obenerwähnten Gebäude, die einer Schonzone zugeführt werden sollen, erfüllen nicht die Bestimmungen des Art. 46 des neuen Zonenreglements Siedlung. Bezüglich der Pappelstrasse 21 ist zudem festzuhalten, dass die Liegenschaft 3 Vollgeschosse, in Konsens mit dem heute geltendem Recht, aufweist. Die ganze Pappelstrasse liegt in der Wohnzone W3, die den Bau von 3 Vollgeschosse erlaubt. Die Revision der Zonenordnung Siedlung sieht nun vor, wenn ich den neuen Zonenplan richtig interpretiere, dass die Pappelstrasse inklusive die vorgängig erwähnten Liegenschaften Pappelstrasse 5,7, 21 und die Parzelle am Anfang der Pappelstrasse auch von W3 in W2b, in der nur 2 Vollgeschosse sind erlaubt, abgezont werden sollen. Sollte die neue Zonenordnung in Kraft treten, würde die Pappelstrasse 21, ein moderner und zeitgemässer Bau mit 3 Geschossen in einer Schonzone Ortsbild, in der nur 2-geschossige Gebäude erlaubt sind, liegen. Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend einem Schonzonen Ortsbild konnten von Anfang an nicht eingehalten werden. Die umliegenden Gebäude würden in der neuen Zonenordnung Siedlung zukünftig nur 2 Geschosse, statt 3 Geschosse, wie bis anhin und wie in der Liegenschaft Pappelstrasse 21 vorhanden, haben dürfen. Die Ungerechtigkeit wäre vorprogrammiert und die Unmut im Quartier hoch.<br><br>Die Überführung der Pappelstrasse in eine Ortsbildschutzzone würde für die Grundeigentümer erhebliche Konsequenzen haben. Diese sind in Art. 45 — Ortsbildschutzzone der neuen Zonenordnung Siedlung aufgeführt. Abs. 3 besagt: «Sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sowie | | |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | alle Sanierungen sind bewilligungspflichtig.» Kostenpflichtig für die Eigentümer und viel Arbeit für das Bauamt. Für die Grundeigentümer der Pappelstrasse, die wie vorgängig festgehalten wird, nicht als schutzwürdig einzustufen ist, bedeutet dies einen hohen Eingriff in die Baufreiheit sowie zusätzliche Kosten. Sanierungen, wie Fenstereinbau, Fassadenerneuerung bis zu der Wahl der Farbe, etc. würde im Ermessen und Goodwill der Gemeinde Allschwil, nicht aber in den Händen der Eigentümer, die das Grundstück gekauft oder geerbt haben, liegen. Der Begriff «trautes Heim» würde für viele Eigentümer, die ihr Haus in der Pappelstrasse selber bewohnen, einen schalen Nachgeschmack bekommen.<br><br>Ich interessiere mich auch für die Frage nach der zukünftigen Weiterentwicklung der Pappelstrasse in Allschwil, sollten die vorgesehenen und nicht zu befürwortenden Änderungen (Abzonung von W3 in W2b und die Einführung in einer Ortsbildschutzzone) in Kraft treten. Die Parzellen sind sehr klein, besonders auf der Seite mit den ungeraden Hausnummern. Die räumliche Wohnverhältnisse entsprechen bei weiten nicht den heute geforderten Erwartungen der Bevölkerung. Art. 44 Abs. 1 des neuen Zonenreglements Siedlung stipuliert, dass die geschützten Bauten in den Schutzzonen vor Zerfall zu schützen sind und «dürfen nicht abgebrochen werden». Diese Bestimmung scheint ein Zusammenlegen von zwei oder mehreren Parzellen, wie dies im Falle der Pappelstrasse 21 geschehen ist, von Anfang an auszuschliessen. Wie soll man sich dann die Zukunft der Pappelstrasse, mit den vorgesehenen Einschränkungen, vorstellen? Ein gezwungenes Zurückbleiben in der Vergangenheit mit veralteten Gebäuden, während andere Gebiete in Allschwil munter in die Höhe schiessen? Das Resultat wird sich vorerst in finanzieller Hinsicht auswirken mit Wertverminderungen der Grundstücke zu Lasten der Eigentümer und höhere Steuern für die Steuerzahler Allschwils, wozu wiederum die Eigentümer der Pappelstrasse gehören (Art. 45 Abs. 8 des neuen Zonenreglements-« Die öffentliche Hand leistet ..... Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen»).<br><br>Die obigen Ausführungen zeigen u.a. klar auf, dass um die Rechtsgleichheit für alle Grundeigentümer der Pappelstrasse beizubehalten, die Weiterentwicklung zu sichern und um Unstimmigkeiten zu vermeiden, es unumgänglich ist, die Wohnzone W3 für die Pappelstrasse beizubehalten und von der Unterschutzstellung in einer Ortsbildschutzzone (Schonzone) abzusehen ist. Eine Änderung des geltenden Rechts kann nicht befürwortet werden und hätte gar nicht erst in Erwägung gezogen werden sollen.<br><br>**Zusammenfassung:**<br><br>Die Pappelstrasse 14 in Allschwil steht seit über 70 Jahre im Eigentum meiner Familie. Schon meine Grosseltern haben in den 1950-er Jahren das Haus bewohnt. Meine Eltern haben das Haus nach dem Hinschied meiner Grosseltern einer umfassenden Renovation unterzogen. Als Erbin habe ich seit dem Tod meiner Eltern bis jetzt meine Pflichten dem Haus gegenüber mit Freude erfüllt und weitere Sanierungen erfolgreich vorgenommen. Die vorgeschlagene Revision der Zonenordnung greift nun erheblich in meine Eigentumsrechte und Baufreiheit ein. Die Umsetzung der Zonenrevision Siedlung würde für mich und meine Nachkommen sowie für die meisten anderen Eigentümer der Pappelstrasse eine massive Wertverminderung der Liegenschaft, die als eine materielle Enteignung zu werten wäre und entschädigt werden musste, bedeuten.<br><br>Das ISOS ist nicht bereits das Resultat der Interessensabwägung, sondern nur deren Start und zeigt auch nur die nationale Sichtweise auf, die sich ändern kann. Seit Aufnahme in ISOS im Jahre 2009 hat die Pappelstrasse mit Einverständnis der Gemeinde erhebliche Änderungen erfahren, das Ortsbild wurde also nicht | | |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | geschützt. Die Gemeinde verhält sich widersprüchlich, wenn sie nun die nicht mehr aktuelle Bestandesaufnahme von 2009 als Rechtfertigung oder zwingende Vorgabe heranzieht. Ob die Pappelstrasse bei einer heutigen Bestandesaufnahme noch ins ISOS käme, kann mit Fug und Recht hinterfragt werden. Der beste Beweis dafür ist, dass die Gemeinde vereinzelt Grundstücke —genau die «Bausünden» - herauspickt und diese in die Schonzone platziert. Abgesehen davon, dass es absurd erscheint, wenn ein Haus auf der einen Strassenseite dem Ortschutzbild unterstellt ist und das Haus auf der gegenüberliegenden Strassenseite nur der Schonzone, zeigt es auch, dass die Gemeinde selber weiss, dass hier etwas nicht aufgeht. Hinzu kommt, dass eine Abzonung zu weniger Wohnraum führt. In Zeiten, in denen die Bevölkerungszahl zunimmt und immer weniger Bauland vorhanden ist, widerspricht dies dem Ziel, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und die Wohnungsnot zu bekämpfen. Dies abgesehen davon, dass man die Fähigkeit einschränkt, auf den demografischen Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse flexibel zu reagieren. Geringere Bebauungsdichte führt auch zu Angebotsknappheit und höheren Immobilienpreisen, wobei sich der Quadratmeterpreis in Allschwil seit 2013 bereits verdoppelt hat. Verdichtetes Bauen spart hingegen auch Baumaterialien ein, ist energieeffizienter (da sich mehrere Einheiten die Infrastruktur teilen und kompakter gebaut wird, wodurch weniger Energie für Heizung und Kühlung verwendet wird). Verdichtetes Bauen senkt die Kosten für die Mobilität bzw. deren Infrastruktur und motiviert Menschen, dazu auf das Auto zu verzichten. Die vorgesehene Abzonung wirkt damit dem Klimaschutz bzw. Umweltschutz und der Nachhaltigkeit entgegen. Wirft man einen Blick in die LANGFRISTPLANUNG 2021 - 2030 — insbesondere Steuerbelastung (Ziff. 1.1), Mobilität (Ziff. 1.4), räumliche Entwicklung (Ziff. 1.5), Gesellschaft und Zusammenleben (Ziff. 1.9), Wohn- und Lebensqualität (Ziff. 1.10), Klimawandel und natürliche Ressourcen (Ziff. 1.11) —- sieht man, dass der Kanton genau diese Entwicklungen verhindern will. Eine Abzonung führt aber dazu, dass die Dinge teurer werden, dass mehr Kosten entstehen — welche letzten Endes durch die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler beglichen werden müssen und ihr Budget schmälert —, dass weniger Grünflächen und Biodiversität vorhanden sind und dass die Umwelt geschädigt wird. Durch die Abzonung wird damit die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung gesenkt und damit genau das Gegenteil getan, was mit einer adäquaten Gemeindeplanung und ISOS eigentlich bezweckt wird. Für die Bevölkerung -— nicht nur für die Pappelstrasse — bringt die Abzonung letztlich mehr Schaden als Nutzen. Und das für ein Strassenbild, das nicht einmal mehr aktuell ist mit demjenigen, dass ins ISOS kam, weil die Gemeinde in der Vergangenheit bei diesem Strassenbild ISOS ignorierte. Die Interessensabwägung fällt also gegen die Abzonung und die Ortsbildschutzzonenpläne aus.<br><br>**Ich verweise auf die obigen Ausführungen und halte dementsprechend fest, dass ich mit einer Abzonung der Pappelstrasse in Allschwil von der Wohnzone W3 in einer Wohnzone WZb und im speziellen mit einer Abzonung meiner Liegenschaft Pappelstrasse 14, in Allschwil, sowie mit der Einführung einer Ortsbildschutzzone für die Pappelstrasse in Allschwil und insbesondere für meine Liegenschaft Pappelstrasse 14 in Allschwil, nicht einverstanden bin.**<br><br>In der Beilage erhalten Sie 3 ausgefüllte Unterschriftenbögen, in der die aufgeführten Personen sich nicht einverstanden erklären mit den vorgesehenen gesetzlichen Änderungen zu Lasten der Pappelstrasse in Allschwil. Es ist davon auszugehen, dass weitere noch nicht erreichte Betroffene sich gleichermassen äussern werden. | | |

### 2.1.3 Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e10** (✓) | **Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse**<br>Es soll schriftlich vermerkt sein, dass in der Grünfeldstrasse weiterhin der Dachausbau mit Dachfenstern und Gauben und die Möglichkeit, erneuerbare Energie zu nutzen, erlaubt sind. | | Der Einbau einer zusätzliche Dachaufbaute oder eines Dachfensters ist im Rahmen des Art. 45 grundsätzlich unter Einhaltung von hohen gestalterischen Anforderungen möglich. Gleiches gilt für PV-Anlagen. Letzten Endes muss dies jedoch immer der Einzelfall betrachtet werden. Aus diesem Grund macht es auch keinen Sinn, dies im Zonenrglement festzulegen.<br>Im begleitenden Planungsbericht wird auf die Möglichkeit eines mit dem Ortsbild verträglichen Dachausbaus hingewiesen. Gut eingepasste Dachgauben an den Strassenabgewandten Seiten sind zulässig. Dies soll sich auch in Zukunft so sein. Beispielhaft hierfür ist der Bau einer rückseitigen Gaube an der Grünfeldstrasse 15 welche sich über 2/3 der Fassadenlänge zieht und eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses ortsbildverträglich ermöglicht. Eine solche Massnahme ist innerhalb der Grundzone W3 bewilligungsfähig.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e11** (✓) | **Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse**<br>Die zugrunde liegende Grundnutzung im Bereich der Grünfeldstrasse soll nicht die Wohnzone W2b sein, sondern wie bisher die Wohnzone W3. | - Ortsbildschutzzone an der Grünfeldstrasse wird begrüsst<br>- W2b mindert den Hauswert und die Möglichkeiten z.B. einen grossen Dachaufbau durchzusetzen<br>- Auch wenn vieles gemäss Schutzzone nicht möglich ist, vereinfacht die W3 doch einiges beim Bauen | Die positive Rückmeldung zur Ortsbildschutzzone wird zur Kenntnis genommen. Die Grundzone W3 wird beibehalten. Siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e38** (✓) | **Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse**<br><br>**Art 16, Abs.2**<br>Dachaufbauten auf max. 2/3 Länge zulassen! | - Schon im alten Reglement ist die Länge von Dachaufbauten auf maximal halbe Länge beschränkt. Das fügt sich bestens ins bestehende Dach ein, und sonst wäre für unsere Umgebung in Zukunft eine Dachgaube wie wir sie im 2021 erstellt haben in der neuen Wohnzone W2 nicht mehr möglich.<br>- Das widerspricht klar einer sinnvollen und zugleich massvollen Verdichtung nach innen ohne Verluste! | Der Strassenzug entlang des Bachgrabenwegs wird aufgrund mangelnder Ensemblewirkung und Zustand des Ortsbildes nicht unter Schutz gestellt. Hier gelten die Regeln gemäss der Nutzungszonen. Aufbauend auf Art. 13 des Zonenreglements wird im Rahmen des Baugesuchs auf eine gute Einpassung geachtet. Eine gute Nutzung der Bestandsbauten an der Grünfeldstrasse ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen.<br>Bezüglich Dachausbauten verweisen wir auf die Antwort zur Eingabe e10).<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten gemäss Erwägung und Eingabe e10 |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e38 Ø** | **Zonenreglement Kapitel 3.7 Schutzzonen und -objekte**<br>Im Art. 46 Abs. 3 ergänzen, dass ein grösserer Gebäudeabstand gegenüber der Ortsbildschutzzone resultieren muss | - Abbruchschutz und Erhaltungsauftrag sehr begrüssenswert<br>- Auf den Parzellen A-2034 und A-1991 wurden die Gärten in der W3 belassen und die Häuser dank Ortsbildschutz in die W2 umgezont. Ist das rechtens und bleibt dabei noch genügend Platz um bei der geltenden Bebauungsziffer nicht über das erlaubte Mass hinauszurutschen? Die anderen Häuser in der Strasse sind fast alle bereits jetzt auf über 30 % Nutzung! Insbesondere das A-1991 ist damit neu übernutzt!<br>- Und wie nahe darf dank dieser Abgrenzung nun an die Grenze der Ortbildschutzzone herangebaut werden mit W3a/b?<br>- Die Parzellen A-1385 und A-1383 sowie die beiden Häuser auf A-2022 im Bachgrabenweg wurden trotz Inventar nicht unter ISOS gestellt. Somit ist dort der Weg frei, dass eine maximierte Kiste erstellt wird.<br>- Kombiniert mit den auf W3 belassenen Gärten von A-2034 und 1991: was soll Ortsbildschutz in der Grünfeldstrasse, wenn die Gärten (evtl. abparzelliert und verkauft) zugebaut werden dürfen, und einem die Nachbarsgebäude erdrücken?<br>- Diese Häuser leben von den grossen Gärten und der Bepflanzung im Hinterhof, auch von der Weite metzgersmattenseitig. Die Gärten sind auch vom Bachgraben her gut einsehbar! (Art. 45 Abs. 2) | Gegenüber der Zonengrenze besteht keine Vorgabe bezüglich Gebäudeabstand. Hier sind die allgemein gültigen Regeln gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung einzuhalten oder ein Näherbaurecht über Dienstbarkeiten zu sichern. Das Angrenzen an die Ortsbildschutzzone wird bei der Beurteilung der allgemeinen Einpassung gemäss Art. 13 für Neubauten in den hinteren Gärten berücksichtigt werden.<br>Die ehemals durchgängig grösseren Gärten sind auf der einen Seite durch den GU Metzgersmatten und auf der anderen Seite durch frühere Baugesuche und Abparzellierungen nicht mehr als Teil des Ensembles lesbar und werden nicht unter Schutz gestellt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e38 (✓)** | **W3a an der Grünfeldstrasse** | - Für den Ortsbildschutz ausreichend<br>- Geht die aktuelle Bebauung %-bezogen nicht schon über die Vorschriften zu W2/W2b hinaus, zum Teil auch heute schon über W3 (Grundfläche)?<br>- Wäre hingegen sehr für die gestalterischen und erhaltenden Seiten des Ortbildschutzes, wie man an unserem Gebäude sehr gut erkennen kann | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |

## 2.1.4 Ortsbildschutzzone Herrenweg / Weiherweg

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e13**<br>**Ø** | **Umzonung aus Wohn- und Geschäftszone 4**<br>Weshalb bleibt Parzelle C-1444 in der WG4 während Parzelle C-1432 in die Wohnzone 2b mit überlagernder Ortsbildschutzzone umgezont wird? | - «Rückstufung» führt zu einer deutlichen Wertminderung<br>- Alle anderen Gebäude am (westlichen) Weiherweg lagen bisher in der Wohnzone W2 (neu W2b) | Gemäss dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) stammt das Gebäude auf der Parzelle C-1444 aus dem Jahr 1947. Die Reihenhäuser südlich davon, die Dreiergruppe Weiherweg 4-8, sowie die Dreiergruppe Weiherweg 10-14 und die anschliessenden Doppelhäuser, stammen dagegen aus den 1920er Jahren (Baujahr des Gebäudes auf der Parzelle C-1432 ist 1925). Bei den Reihenhäusern im Süden handelt es sich um ein intaktes und schützenswertes historisches Ortsbild. Das wird auch im ISOS festgehalten: *„Bebauung … zweigeschossig … , 2. V. 20. Jh.“* Das Gebäudeensemble wird dabei der höchsten Schutzkategorie A zugeordnet.<br>Der rechtskräftige Zonenplan trägt dem nicht genügend Rechnung. Eine WG4 kann und soll am Weiherweg 4 nicht ausgeschöpft werden. Allerdings ist es richtig, dass die Dreiergruppe Weiherweg 4-6 vor allem rückseitig dreigeschossig in Erscheinung tritt. Um die einheitlichen Schutzziele und die einheitliche Behandlung der drei Gebäude zu unterstützen werden die drei Parzellen C-1430, C-1431 und C-1432 der Grundzone W3a zugewiesen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| p13 (✓) | **Keine Umzonung in die Ortsbildschutzzone Weiherweg**<br>Vorweg erlaube ich mir Sie anzufragen, ob die Revision der Zonenvorschriften auf eine eigene Initiative der Gemeinde zurückgeht oder ob und inwieweit dieses Vorhaben durch bundesrechtliche Vorgaben vorgeschrieben ist. Ich bitte Sie um detaillierte Angabe der im vorliegenden Fall anwendbaren gesetzlichen Grundlagen.<br>Bei der Liegenschaft Weiherweg 4 handelt es sich um mein Elternhaus (welches auf die Grosseltern zurückgeht), in welchem ich aufgewachsen bin und in welchem meine Mutter noch immer im Erdgeschoss wohnt.<br>Ich möchte darauf hinweisen, dass der Weiherweg an der Peripherie von Allschwil, unmittelbar an der Grenze zu Basel-Stadt, zwischen einem neu zu bebauenden modernen Areal der Warteck Invest AG und einer unschönen, unstrukturierten und modernen Gewerbezone liegt.<br>Die Liegenschaften am Weiherweg stammen mehrheitlich aus den 20er/30er-Jahren und können vom Charakter und Erscheinungsbild mit den schützenswerten Gebäuden im Dorfkern nicht verglichen werden. Es handelt sich um eine isolierte kleine Strasse, die stark vom Durchgangsverkehr aus Oberwil und Binningen genutzt wird. Es handelt sich sicherlich nicht um eine der am «meisten geschätzten Strassenzüge Allschwils», die von ISOS wirklich unter Schutz gestellt werden müssten.<br>Eine der von Ihnen genannten Ziele ist auch ein «qualitätsvoller Übergang zwischen den einzelnen Zonen». Eingekesselt zwischen bewilligtem modernen Bauareal der Warteck Invest AG mit Hochhaus und dem modernen Gewerbegebiet ist dieses Ziel mit der Umzonung des Weiherweges sicherlich nicht zu realisieren. Die geplanten Zonenvorschriften würden vielmehr dazu führen, dass die Häuser am Weiherweg isoliert und unpassend in der Landschaft erscheinen. Ein «Pickel» in der modernen Umgebung, ein Relikt aus vergangenen Tagen!<br>Zeitgemässe Renovationen und ökologische Sanierungen, wie zum Beispiel die Installation von Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen, wären aufgrund der Dachneigungen und -strukturen nach der Umzonung wohl nicht zu realisieren. Die Sanierungen würden unter dem neuen Zonenreglement stark verteuert oder wären gar unmöglich. Dies würde in der Folge wohl auch zu einer deutlichen Wertminderung der Liegenschaften führen.<br>Insbesondere weise ich Sie darauf hin, dass meine Liegenschaft am Weiherweg 4 eine drastische Rückstufung von der Zone WG4 in Zone W2b erfährt. Die Nachbarparzelle Ecke Weiherweg/Binningerstrasse mit Zufahrt-Parkplätzen am Weiherweg ist hiervon allerdings nicht tangiert.<br>Ich bin grundsätzlich für notwendige Anpassungen, wo sie sinnvoll sind. Insbesondere wenn es sich um architektonisch schützenswerte Bauten oder Siedlungen (Dorfkern, Schulhäuser, Ziegeleiareal, etc.) handelt. Ich sehe diese Voraussetzungen jedoch nicht am Weiherweg.<br>Als Eigentümerin der Liegenschaft am Weiherweg 4 in Allschwil fordere ich daher eine Überprüfung der geplanten Zonenvorschriften und eine Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten und Bedürfnisse in dieser Strasse. | | Die Nutzungsplanung (Zonenvorschriften) der Gemeinden ist gemäss der übergeordneten Gesetzgebung periodisch zu überprüfen. Wenn die aktuellen Vorschriften den Bedürfnissen der Gemeinde nicht mehr entsprechen, kann dies mit einer Revision geändert werden. Bei der Revision der Zonenvorschriften haben die Gemeinden unter anderen Rahmenbedingungen auch das ISOS zwingend zu berücksichtigen.<br>Innerhalb von Ortsbildschutzzonen ist eine Sanierung möglich und wird bei fachgerechter Ausführung von der Gemeinde subventioniert. Auch PV-Anlagen und Wärmepumpen sind zulässig (siehe Reglemententwurf Art. 45 Absatz 7 und die Informationen auf der Webseite des Kantons: https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/solaranlagen)<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten bezüglich Anpassung Grundnutzung |

## 2.1.5 Ortsbildschutzzone Blumenweg

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e31**<br>**Ø** | **Blumenweg 2 in die Ortsbildschutzzone übernehmen**<br>Alternativ bitten wir um eine sachliche Begründung bzw. eine rechtsgenügliche Darlegung der gewichtigen, überwiegenden öffentlichen Bedürfnisse, welche für diese Ausnahmeregelung sprechen. | - Weshalb wird die Villa am Blumeneck der WG4 zugewiesen? Ist das ein Fehler?<br>- Laut dem aktuellen ISOS umfasst die Schutzzone auch das Blumeneck<br>- Ziel des ISOS ist es, insbesondere ganze Ortsbilder und Strassenzüge als Ganzes zu erhalten. Laut dem Merkblatt des Kantons Baselland zum ISOS vom 30.05.2023, besteht seit dem 01. Juni 2013 eine Rechtsverbindlichkeit.<br>- Gemäss dem Gutachten «Erhaltenswerte Bauten ausserhalb des Dorfkerns Allschwil» vom April 1991 (in Auftrag vom Einwohnerrat) wird das Blumeneck als herrschaftliches Einfamilienhaus mit schönem Baumbestand als schützenswert eingestuft. (siehe Kopie)<br>- Blumenweg ist Teil des Gebiets Blumenweg, Lerchenweg und Wachtelstrasse | - Die Villa befindet sich am Rande der ISOS-Baugruppe 8.5. Hierzu macht das ISOS folgende Aussage: „*Ensemble an der Blumenstrasse, dicht gereihte zweigeschossige Wohnhäuser, je zu zweien zusammengebaut, halbrunde Erker, 1. H. 20. Jh.“*<br>- Gemäss dem ISOS geht es also nicht um die Villa am Blumeneck, sondern ausschliesslich um die dicht gereihten Wohnhäuser. Daher greifen die weiteren Argumente zum ISOS bei der Beurteilung der Ortsbildschutzzone auch nicht.<br>- Bei einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege 2016 wurde diese Lesart fachlich gestützt.<br>- Die Villa Blumeneck ist als Einzelbaute nicht im Bauinventar Basel-Landschaft als schützenswert eingestuft. Die Gemeinde unterstützt die Einschätzung des BIB und sieht trotz des Gutachtens von einer kommunalen Unterschutzstellung des Gebäudes ab. Die Villa Blumeneck hat zwar gewisse Qualitäten jedoch keine Alleinstellungsmerkmale, die einen kommunalen Objektschutz rechtfertigen würde.<br>- Im Planungsbericht auf S. 78 (Nr. 5) befindet sich bereits eine Begründung, weshalb das Blumeneck von der W3 in die WG4 umgezont wird. Um die Orientierung eines möglichen Ersatzneubaus für die Villa Blumeneck zur Baslerstrasse hin festzuschreiben, wird die Einführung einer Gestaltungsbaulinie geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e35**<br>**Ø** | **Ortsbildschutzzone Blumenweg (Blumeneck)**<br>Keine WG4 Zone auf der Parzelle A-1456<br>Konsequenterweise sollte das Wohngebäude auf der Parzelle auch dem OS Blumenweg zugewiesen werden. | - Wirkt sehr störend, der Übergang wäre zu hart.<br>- Eindruck, als müssten die Abzonungen innerhalb der OS-Zonen anderswo durch Aufzonungen von W3 auf W4 kompensiert werden (Dürrenmattweg-Sommergasse-Maiengasse / Eschenstrasse-Pappelstrasse-Heuwinkelstrasse). Leider ist das nicht förderlich für die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den entsprechenden Quartieren.<br>- Ist diese Verdichtung von den dort wohnenden Personen wirklich gewünscht? | Siehe Antwort zu Eingabe e31<br>Es werden keine Abzonungen mit Aufzonungen an anderer Stelle kompensiert. Die Aufzonung wurde lokal für einzelne Bereiche vorgenommen und entspricht dem Status «Entwicklungsgebiet» aus dem kantonalen Richtplan. Mit der Aufzonung gehen entsprechende Anforderungen zum Beispiel an die Umgebungsgestaltung einher. Über diese soll eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Genügend Areale in Allschwil, wo zusätzlicher Wohnraum erstellt werden kann, z.B. im Ziegeleiareal und beim Allschwilerweiher. | |
| **e52 Ø** | **Art. 45**<br>Die Parzelle A-1456 ist vollumfänglich der Ortsbildschonzone zuzuweisen. | Die Umsetzung des ISOS entspricht einem gesetzlichen Auftrag, und die Entscheide über die Aufnahme in die Ortsbildschutzzonen sind für uns weitestgehend nachvollziehbar.<br><br>Im Fall der Ortsbildschutzzone Blumenweg scheint uns die Abgrenzung der Schutz- und Schonzone jedoch missglückt: Dass ein Teil der Parzelle A-1456, die auf allen Seiten von der Ortsbildschutz oder -schonzone, der öW+A-Zone sowie von einer Parzelle (A-1288) mit Objektschutz umgeben ist, isoliert der Zone WG4 zugewiesen bleibt, ist nicht sachgerecht. | Die Ortsbildschutzzone ist auf Parzellen mit bestehender historischer Substanz zugeschnitten. Daher wäre es wenig sinnvoll, unbebaute oder Parzellen ohne historische Substanz der Ortsbildschutzzone zuzuweisen, selbst dann nicht, wenn diese einem ISOS-Schutzgebiet zugewiesen sind.<br>Für diese Parzellen wurde stattdessen die **Schonzone Ortsbild** (Art. 46) vorgesehen. Die Parzelle A-1456 soll daher in der Schonzone Ortsbild verbleiben.<br>Entlang der Baslerstrasse ist die WG4 die vorherrschende Zonenzuteilung. So wird hier eine zur Baslerstrasse hin orientierte Innenentwicklung ermöglicht. Um die Orientierung eines möglichen Ersatzneubaus für die Villa Blumeneck zur Baslerstrasse hin festzuschreiben, wird die Einführung einer Gestaltungsbaulinie geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

### 2.1.6 Ortsbildschutzzone Bettenstrasse

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e74 O** | **Verzicht auf Ortsbildschutzzone Bettenstrasse** | Weshalb wird unser Teil der Strasse unter Schutz gestellt, während diverse andere Strassen mit Häusern aus dem gleichen Jahrgang und sogar älter davon ausgenommen sind? | Die Ortsbildschutzzone Bettenstrasse, Narzissenweg Lilienstrasse fusst auf der im ISOS mit dem höchsten Schutzziel A bezeichneten Baugruppe mit “teils zusammengebaute zweigeschossige Wohnhäuser in Gärten, giebelständige Satteldach- und traufständige Walmdachbauten, A. 20. Jh."<br>Das Ensemble wird als wertvoll und in seiner Art in Allschwil einzigartig eingestuft. Der im ISOS aufgezeigte Perimeter wurde bei der Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege 2016 überprüft. Im Zuge der Planung wurde das Mass der Unterschutzstellung weiter konkretisiert und die ursprünglich einheitliche Zone in Bereiche mit Schonzonen Ortsbild und Ortsbildschutzzonen aufgeteilt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Frage wird zur Kenntnis genommen |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p12**<br>**Ø** | **Keine Umzonung in die Ortsbildschutzzone** | Als direktbetroffene Besitzer der Liegenschaft Bettenstrasse 13 in Allschwil haben Sie uns an die Mitwirkungsveranstaltung vom 16. Januar 2024 eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert.<br><br>Aus den dort präsentierten, wie auch aus dem veröffentlichten Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) entnehmen wir, dass die Liegenschaften Nr. 9 bis 45 an der Bettenstrasse für eine sog. Ortsbildschutzzone vorgesehen sind. Es werden alle Liegenschaften von einer ursprünglichen W3, Wohnzone 3-geschossig neu auf W2, also Wohnzone 2-geschossig reduziert. Damit würde uns oder auch künftigen Eigentümer unserer Liegenschaft die Möglichkeit eines Ausbaus/Aufstockung um eine weitere Etage auf W3 verunmöglicht. Ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Liegenschaft wird aus dem Eigentum fliessenden Befugnis entzogen.<br><br>Faktisch handelt es sich somit um eine materielle Enteignung. Dass wir uns als Liegenschaftseigentümer damit nicht einverstanden erklären können, liegt auf der Hand. Wir erheben jetzt schon, auch im Rahmen der öffentlichen Auflage, gegen eine Umzonung Einsprache!<br><br>Einerseits lässt sich eine künftige Wertsteigerung und Ertrag mit einem Ausbau z.B. zu einer weiteren Wohnung im 3. OG nicht mehr realisieren. Andererseits entspricht die geplante Umzonung m.E. nicht der Absicht vom Raumplanungsgesetz, zu dem sich die Schweizer Bevölkerung am 3. März 2013 ausgesprochen hat. Mit diesem Gesetz wird u.a. eine kompaktere Siedlungsentwicklung (auch kompaktes Bauen) angestrebt. Für die Bettenstrasse Nr. 9 bis 45 wären das aus diesem Gesichtspunkt theoretisch 18 Wohnungen, die mit der geplanten Umzonung verunmöglicht würden. Dies in einer Zeit, wo Wohnungsmangel ein Dauerthema ist. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Die zugrundeliegende Zone W3a wird beibehalten. Trotzdem widerspricht die Ausschöpfung der W3 durch eine Aufstockung mit einem weiteren Geschoss der Ortsbildschutzzone Bettenstrasse den Zielen des Ortsbildschutzes. Innerhalb der, in Ihrer Ausdehnung sehr begrenzten OS-Zonen ist der Erhalt des Ortsbildes wichtiger als die Ermöglichung einer Ausschöpfung weiterer Innentwicklungspotentiale.<br><br>Die Ausweisung der Ortsbildschutzzone wird nicht als materielle Enteignung angesehen, da die bisherige wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft weiterhin möglich ist. In der Raumplanung besteht kein Anspruch auf die vollständige Ausnutzung der Grundzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p14**<br>**Ø** | Keine Umzonung in die **Ortsbildschutzzone Bettenstrasse** | Als direktbetroffener Besitzer der Liegenschaft Bettenstrasse 15 in Allschwil haben Sie mich an die Mitwirkungsveranstaltung vom 16. Januar 2024 eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert.<br>Aus den dort präsentierten, wie auch aus dem veröffentlichten Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) entnehme ich, dass die Liegenschaften Nr. 9 bis 45 an der Bettenstrasse für eine sog. Ortsschonzone vorgesehen sind. Es werden alle Liegenschaften von einer ursprünglichen W3, Wohnzone 3-geschossig neu auf W2, also Wohnzone 2-geschossig reduziert. Damit würde mir oder auch künftigen Eigentümer meiner Liegenschaft die Möglichkeit eines Ausbaus/Aufstockung um eine weitere Etage auf W3 verunmöglicht. Ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Liegenschaft wird aus dem Eigentum fliessenden Befugnis entzogen. Faktisch handelt es sich somit um eine materielle Enteignung. Dass ich mich als Liegenschaftseigentümer damit nicht einverstanden erklären kann, liegt auf der Hand. Ich erhebe jetzt schon, auch im Rahmen der öffentlichen Auflage, gegen eine Umzonung Einsprache!<br>Einerseits lässt sich eine künftige Wertsteigerung und Ertrag mit einem Ausbau z.B. zu einer weiteren Wohnung im 3. OG nicht mehr realisieren. Andererseits entspricht die geplante Umzonung m.E. nicht der Absicht vom Raumplanungsgesetz, zu dem sich die Schweizer Bevölkerung am 3. März 2013 ausgesprochen hat. Mit diesem Gesetz wird u.a. eine kompaktere Siedlungsentwicklung (auch kompaktes Bauen) angestrebt. Für die Bettenstrasse Nr. 9 bis 45 wären das aus diesem Gesichtspunkt theoretisch 18 Wohnungen die mit der geplanten Umzonung verunmöglicht würden. Dies in einer Zeit wo Wohnungsmangel ein Dauerthema ist. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Die zugrundeliegende Zone W3a wird beibehalten. Trotzdem widerspricht die Ausschöpfung der W3 durch eine Aufstockung mit einem weiteren Geschoss der Ortsbildschutzzone Bettenstrasse den Zielen des Ortsbildschutzes. Innerhalb der, in Ihrer Ausdehnung sehr begrenzten OS-Zonen ist der Erhalt des Ortsbildes wichtiger als die Ermöglichung einer Ausschöpfung weiterer Innentwicklungspotentiale.<br><br>Die Ausweisung der Ortsbildschutzzone wird nicht als materielle Enteignung angesehen, da die bisherige wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft weiterhin möglich ist. In der Raumplanung besteht kein Anspruch auf die vollständige Ausnutzung der Grundzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p22**<br>**Ø** | Keine Umzonung in die **Ortsbildschutzzone Bettenstrasse** | Argumente identisch mit Antrag p12 und p14 | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Die zugrundeliegende Zone W3a wird beibehalten. Trotzdem widerspricht die Ausschöpfung der W3 durch eine Aufstockung mit einem weiteren Geschoss der Ortsbildschutzzone Bettenstrasse den Zielen des Ortsbildschutzes. Innerhalb der, in Ihrer Ausdehnung sehr begrenzten OS-Zonen ist der |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Erhalt des Ortsbildes wichtiger als die Ermöglichung einer Ausschöpfung weiterer Innentwicklungspotentiale.<br><br>Die Ausweisung der Ortsbildschutzzone wird nicht als materielle Enteignung angesehen, da die bisherige wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft weiterhin möglich ist. In der Raumplanung besteht kein Anspruch auf die vollständige Ausnutzung der Grundzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p23**<br>**Ø** | Keine Umzonung in die **Ortsbildschutzzone Bettenstrasse** | - Ausbaus/Aufstockung um eine weitere Etage auf W3 würde verunmöglicht<br>- Widerspricht den Ziel der kompakten Siedlungsentwicklung und damit dem RPG<br>- Für die Bettenstrasse Nr. 9 bis 45 würden theoretisch 18 Wohnungen mit der geplanten Umzonung verunmöglicht | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>Die zugrundeliegende Zone W3a wird beibehalten. Trotzdem widerspricht die Ausschöpfung der W3 durch eine Aufstockung mit einem weiteren Geschoss der Ortsbildschutzzone Bettenstrasse den Zielen des Ortsbildschutzes. Innerhalb der, in Ihrer Ausdehnung sehr begrenzten OS-Zonen ist der Erhalt des Ortsbildes wichtiger als die Ermöglichung einer Ausschöpfung weiterer Innentwicklungspotentiale.<br><br>Die Ausweisung der Ortsbildschutzzone wird nicht als materielle Enteignung angesehen, da die bisherige wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft weiterhin möglich ist. In der Raumplanung besteht kein Anspruch auf die vollständige Ausnutzung der Grundzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p27**<br>**O** | **I. Formelles**<br><br>**Legitimation**<br><br>Die vertretenen Ehegatten sind Grundeigentümer (Gesamteigentum) der Parzelle A-1992. Ihre Parzelle von einer Gesamtfläche von 324 m2 an der Bettenstrasse 17 (Zone W3) wird neu vollständig in die Wohnzone 2-geschossig (W2b) abgezont und soll vollständig in die Ortsbildschutzzone eingewiesen werden. | | Die Mandanten wurden angeschrieben, um eine entsprechende Anhörung / Augenschein zu vereinbaren. Der Augenschein hat am 28. September 2024 stattgefunden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Die Grundeigentümer sind damit bei ihrer Parzelle A-1992 von der Zonenplanrevision betroffen. Die Parzelle ist zu einem Drittel (105 m2) mit Liegenschaften bebaut, darunter ein Zweifamilienhaus (77 m2 Fussabdruck), welches als Doppelhaushälfte an die Nachbarparzelle A-1993 grenzt (Bettenstr. 19) sowie eine Nebenbaute mit Hausnummer 17a (geschlossene Garagenbox gemauert), welche an die Bettenstr. 15 grenzt. Diese Abzonung (von W 3 zu W2b mit inkl. neu überlagerter Ortsbildschutzzone — soweit verständlich bzw. nachvollziehbar) führt zumindest dazu, dass eine Aufstockung des bestehenden Dachgeschosses nicht mehr möglich ist, was ohne Frage eine relevante Wertminderung darstellt. Die planerisch realisierbare BGF-Fläche vermindert sich so um mindestens einen Drittel inkl. die Erschwerung von Erneuerungen im Bestand sowie Aus- und Anbauten etc. (auch im Bereich der Nebenbaute Bettenstr. 17 a) durch die Schutzzone.<br><br>Die hier vertretenen Gesamteigentümer sind somit von der hängigen Revision der Zonenvorschriften in ihren Rechten nicht nur tangiert, sondern schwer betroffen und haben ein Interesse, dass für ihr Grundeigentum auch langfristig kein Nachteil entsteht. Die Legitimation ist daher zweifelsohne gegeben.<br><br>**Beweis**:<br>- Grundbuchauszug<br>- Augenschein | | |
| **p27 (✓)** | **II. Materielles**<br><br>**Einzelne Kritikpunkte**<br><br>**a)** Soweit nachvollziehbar hat die Gemeinde resp. die beauftragte Planungsfirma es sich bei der Abzonung Bettenstrasse einfach gemacht. Es wird eigentlich nur auf das ISOS verwiesen. Das ISOS ist jedoch erstens nicht grundeigentümerverbindlich bzw. nicht direkt anwendbar. Diese Vorgaben müssen durch die konkrete Zonenplanung erst konkretisiert (und somit individuell geprüft) werden. Zweitens ist das ISOS ohne Mitwirkung und Anfechtungsmöglichkeit „einseitig“ entstanden. Selbst wenn vom ISOS ausgegangen wird, so ist dieses zudem richtig zu werten. Dies ist hier nicht geschehen. Nur die „räumliche Qualität" wird dort als gegeben erachtet. Die „Bedeutung“ und die „architekturhistorische Qualität" sind jedoch nur beschränkt. Dieses Vorgehen ist nicht nur unsorgfältig, sondern widerspricht auch gemäss nachfolgenden Ausführungen div. planerischen Grundsätzen (Art. 1 RPG: Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten, Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; RPG 3: bessere Nutzung von ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche; RPG 5: Ausgleich und Entschädigung; RPG 25 a: Koordination etc.) und ist daher im Resultat willkürlich. Jedenfalls ist in den Planunterlagen bei den vorgenannten Punkten wenig bis nichts ausgeführt bzw. die Grundlagen liegen z.T. (noch) nicht vor. Weiteres dazu nachfolgend.<br><br>**b)** Das ISOS soll und darf aber bei vorliegender Zonenplanung nicht „sklavisch“ umgesetzt werden. Viele Perimeter mit dem Erhaltungsziel A werden nur der Schonzone zugewiesen. Andere analoge Perimeter sind mittels „Fachgutachten“ überprüft worden und sind weder abgezont noch in die Schutz— bzw. Schonzone eingewiesen worden (z.B. Strassenzug Sonnenweg). Beim Strassenzug Sonnenweg wird auf „erhebliche | | Zu a) Wie im Planungsbericht ausgeführt wurde die Ausweisung der Ortsbildschutzzonen im Austausch mit Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen und sorgfältig überprüft und abgewogen. Es haben hierzu verschiedene Begehungen stattgefunden. Innerhalb der, in Ihrer Ausdehnung sehr begrenzten, OS-Zonen ist der Erhalt des Ortsbildes wichtiger als die Ermöglichung einer Ausschöpfung weiterer Innentwicklungspotentiale.<br><br>Zu b.) Gebiete, die Teile eines schützenswerten Ortsbilds sind, in denen der Bestand jedoch an sich nicht schützenswert ist, wurden Ortsbildschonzonen zugewiesen. Die erwähnten Liegenschaften sind hingegen Teile der charakteristischen und schützenswerten Bebauungsstruktur. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Entwicklungsreserven" verwiesen, diese liegen auch in der Bettenstrasse vor. Wieso ist dies (Fachgutachten, detaillierte Prüfung etc.) bei der Bettenstrasse nicht erfolgt? Ohne vertiefte Abklärungen kann diese Häuserzeile nicht abgezont und zugleich in die Schutzzone zugewiesen werden. Jedenfalls ist die uneinheitliche Umsetzung des ISOS nicht begründet und nicht nachvollziehbar.<br><br>**Beweis**:<br><br>- Fachgutachten Bettenstrasse (v. A. w.)<br><br>**c)** Die Bettenstrasse liegt räumlich nicht im Zentrum von Allschwil. Immerhin wird die Häuserzeile nicht dem Objektschutz unterstellt! Die Häuser Nr. 9-45 sind typische, kleine, bescheidene Arbeiterhäuser mit Baujahr aus der Zwischenkriegszeit. Die Satteldächer sind z.T. massiv verändert/umgestaltet worden (z.B. Nachbarhaus Nr. 15 ist erst vor wenigen Jahren als ein Art Pultdach ausgestaltet/erhöht worden). Seit den 1960er Jahren sind zudem die meisten Häuser so verändert worden, dass diese als Einfamilienhaus dienen. Lukarnen sind z.T. seitlich in die Dachfläche eingefügt (z.T. auch nach vorne/strassenseitig gemäss div. Dachausrichtung). Die Dachlandschaft ist zudem nicht einheitlich, da z.T. auch dachflächige Velux—Fenster vorhanden sind. Das Haus meiner Mandantschaft wurde zudem in den 1960er Jahren mit einer freistehenden Garage ergänzt. Gartenseitig besteht ein überdeckter Gartensitzplatz, welcher in dieser Form gleichfalls eine Ausnahme darstellt. Das Erscheinungsbild der „Siedlung“ ist daher nicht einheitlich. Jedenfalls sind die im ISOS vorgebrachten Feststellungen falsch und es ist fraglich, von wann und v.a. von wo das (bescheidene) Fotomaterial stammt (Fotos Nr. 38 +39). Vor allem sind solche Arbeiterhäuser in der Region bzw. schweizweit häufig anzutreffen. Die architekturhistorische Qualität kann nicht ernsthaft als vorhanden definiert werden (selbst ISOS ist hier zurückhaltend: nur „gewisse“ Qualität). Die räumliche Struktur der Wohnungen sind "zum grössten Teil noch bauzeitlich und entsprechen keinesfalls heutigen Ansprüche. Dies gilt auch für die energetischen Kennzahlen und die gesamte Aussenhaut (keine Balkone, beschränkte Belichtung durch Lukarnen oder Velux giebelseitig resp. vorne strassenseitig). Durch vorliegende Abzonung und Zuweisung in die Schutzzone ist nicht nur ein Ersatzneubau, ein Anbau (seitlich oder gartenseitig) unmöglich, sondern auch eine zeitgemässe Aussengestaltung (Dämmung, Balkone, Belichtung im DG, PV—Anlagen etc.) Die Planungsträgerin macht es sich hier sehr einfach oder (im besseren Fall) ist sich der Tragweite dieses Eingriffes nicht bewusst.<br><br>**Beweis**:<br><br>- Augenschein mit Unterzeichneten und Klientschaft (v. A. w.)<br><br>**d)** Sollte wider Erwarten dieser zonenplanerische „Hammerschlag“ in einigen Jahren sich rechtsbeständig erweisen, so ergibt sich in den nächsten Jahrzehnten an der Bettenstrasse ein seltsames bzw. gewöhnungsbedürftiges Bild. An der Bettenstrasse gegenüber, aber auch im ganzen dortigen Aussenquartier von Allschwil bestehen schon vielstöckige moderne Bauten, was sich noch akzentuieren wird. Mittendrin überdauert dann (nur) auf der einen Seite der Bettenstrasse eine Art „gallisches Dorf“/“Landidorf“, welches fremd, museal, pittoresk, jedenfalls auffällig kleindimensioniert wirkt. Aufgrund vorliegend geplanter Abzonung inkl. Schutzzone ist selbst eine aktualisierende Erneuerung der Substanz nicht oder höchst eingeschränkt möglich (vgl. vorne lit. c). Ist sich die Planungsträgerin dessen bewusst bzw. will dies die Gemeinde als Planungsträgerin? | | Es wurden jene Ensembles in Fachgutachten überprüft, für die die Angemessenheit einer Ortsbildschutzzone aufgrund der Bewertung gem. ISOS weniger deutlich war und den beteiligten Fachpersonen nicht eindeutig gegeben erschien.<br>Für die Bettenstrasse wurde die Ortsbildschutzzone im Prozess nicht in Frage gestellt.<br><br>Zu c.) Trotz der erwähnten baulichen Änderungen, die zu grossen Teilen bereits zum Zeitpunkt der Aufnahme des ISOS vorlagen, wird den Bauten eine grosse Ensemblewirkung zugesprochen. Innerhalb von Ortsbildschutzzonen sind bauliche Anpassungen, sofern sie zu einer besseren Wohnqualität führen und den Zielen des Ortsbildschutzes nicht entgegen stehen auch weiterhin möglich.<br>Fachgerechte Sanierungen sind im Einklang mit dem Ortsbild möglich und werden von der Gemeinde finanziell unterstützt. Hier besteht ein grosser Erfahrungsschatz aus inzwischen vor 16 Jahren umgesetzter Ortsbildschutzzone im Borerhofquartier. PV-Anlagen sind möglich.<br><br>Zu d.) Die Gemeinde schätzt das Ortsbild Bettenstrasse, Narzissenweg, Lilienstrasse. Ein Siedlungsbild mit Strassenzügen und Gebieten aus unterschiedlicher Zeit wird nicht negativ bewertet. Der Erhalt der schützenswerten Ortsbilder wirkt sich positiv auf den besonderen Charakter des Siedlungsgebiets Allschwils aus. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | **Beweis**:<br><br>- Augenschein mit Unterzeichneten und Klientschaft<br><br>**e)** In vorliegender Revision der Zonenvorschriften kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass vorliegende Umzonung der Parzelle A—1992 zu einer Einschränkung der baulichen Möglichkeiten führt (vgl. vorne Ziff. 3.). Daraus folgt ohne weiteres nachweisbar eine Wertminderung der Parzelle resp. der darauf befindlichen Liegenschaft durch die planerische Entdichtung eines ganzen Strassenzuges. Abzonungen stellen gemäss Rechtsprechung zwar i.d.R. keine entschädigungspflichtigen Enteignungen dar. Da aber, wie nachfolgend ausgeführt wird, die vorliegende Zonenplanung richtigerweise eine Verdichtung in vielen Perimetern vorsieht, wird dort auch eine Meh**rw**ertabgabe fällig (vgl. u.a. Planungsbericht, S. 62 ff). Es wird von einem Abgabesatz von 30 % gesprochen. Das kt. Gesetz wurde aber vom Bundesgericht kassiert und ein entsprechendes Gemeindereglement bzgl. der Mehrwertabgabe muss erst noch erarbeitet werden. Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind die planerischen Vorteile abzuschöpfen und die entsprechenden Nachteile zu entschädigen. Hier liegt für meine Mandanten erstens zweifelsohne ein Anspruch auf Ausgleich der planerischen Nachteile nach Art. 5 RPG vor. Zweitens kann und darf eine solche Zonenplanung nicht umgesetzt werden, bevor diese Grundlagen auf kant. und Gemeindeebene vorliegen. Alle Grundeigentümer, ob von einem planerischen Vorteil profitieren oder von einem planerischen Nachteil betroffen, müssen wissen, was die finanziellen Konsequenzen daraus sind. Dies gehört zu einer koordinierten Planung nach Art. 25 a RPG. Die aufgelegte Zonenplanung ist somit ohnehin zu früh initiiert worden und muss nach Rechtskraft der vorgenannten Rechtsgrundlagen neu gestartet werden bzw. ist zumindest vorliegender „Zonenplanrevisionsversuch" aus diesem Grund, wie auch aus anderen, nachfolgend dargelegten Gründen, zu sistieren.<br><br>**f)** Es liegt hier eine klassische Abzonung vor. Der Begriff Abzonung wird aber in den Materialien nie verwendet. Wieso eigentlich nicht? Ist es die „Angst“, dass betroffene Grundeigentümer „aufgeschreckt“ werden und sich politisch und rechtlich wehren? Oder ist es der Widerspruch zum Verdichtungsgrundsatz im Siedlungsgebiet (vgl. vorne lit. a) bzw., der Widerspruch zur eigenen Zielsetzung gemäss den Grundsätzen „Zukunft Allschwil" vom 15.8.2018, welche im Kapital 3. Wohnen davon ausgeht, dass bis 2030 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 23'000 Personen angestrebt wird? Jedenfalls wird u.a. im Planungsbericht (Stand 16.1.2024) nur von einer Neuzuweisung in Zone W2b gesprochen (dort S. 36). Dies kann bei Perimetern, die von Wohnzone W2 zu W2b werden (sollen), noch begrifflich angehen (z.B. Rosenberg). Hier findet aber eine klare Abzonung mit Nutzungs— und Wertverlust statt. Verstärkt wird dies noch durch die Zuweisung in die Schutzzone. Im Planungsbericht, S. 46 wird im gleichen Abschnitt „Benkenstrasse, Narzissenweg, Lilienstrasse” ohne jegliche Begründung ein Teil dieses Perimeters „nur“ der Schonzone zugewiesen. Dort wird nur ausgeführt, dass Parzellen „mit Potential für eine zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung" nur der Schonzone (statt Schutzzone) zugewiesen. Im Strassenzug Bettenstrasse Nr. 9- 45 wird demnach, ohne Begründung (e contrario) davon ausgegangen, dass kein Potential für eine zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung besteht. Dies ist klarerweise falsch!<br><br>**Beweis**:<br><br>- Potentialstudie gemäss heutiger Zonenordnung (v. A. w. resp. vorbehalten)<br>- Augenschein | | Zu e.) Die Gemeinde sieht den Erlass der Ortsbildschutzzone nicht als entschädigungspflichtig an. Den Eigentümern bleibt eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Grundstücke erhalten.<br>Eine volle Ausschöpfung der bisher bestehenden W3 durch eine Aufstockung ist nicht mit dem Schutz des Ortsbildes zu vereinbaren.<br><br>Zu f.) Die Angaben sind nicht richtig. Auf Seite 43 des Planungsberichts wird die Abzonung klar benannt. Auf der Folgeseite wird auch der Unterschied und Zweck von Ortsbildschutzzonen und den ergänzenden Schonzonen beschrieben.<br>Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br>Gemäss Einschätzung der Gemeinde besteht auf der Liegenschaft Bettenstrasse 17 auf Grund der Parzellengrösse sowie des Charakters der schützenswerten Strassenseitigen Bebauung und der Erschliessungsstruktur kein Potential eine W3 voll auszuschöpfen und dabei das schützenswerte Ortsbild zu erhalten. Es wird empfohlen, mit dem Schutz des Ortsbilds verträgliche Anpassung gartenseitig, welche zu einer zeitgemässen Nutzung der Parzelle beitragen in Absprache mit der Abteilung Bewilligung zu entwickeln. Die Grundzone W3a bietet hierfür mehr Potential als die ursprünglich vorgeschlagene Zone W2a. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | **Zusammenfassung**<br><br>**a)** Meine Mandanten und auch die mitbetroffene Nachbarschaft sind sich bewusst, dass die Revision der Zonenvorschriften eine technisch anspruchsvolle und komplexe Sache ist und verschiedenste Interessen der Siedlungsplanung und der verschiedenen Grundeigentümer involviert sind. Vorliegende Planung verletzt jedoch nicht nur diverse planerische Grundsätze, sondern ist z.T. nicht näher geprüft und somit unbegründet, z.T. widersprüchlich, zeitlich zu früh und nicht koordiniert (vgl. vorne Ziff. 4.). Die Eigentümer (der einen Seite!) der Bettenstrasse erleiden einen planerischen Verlust, ohne dass zumindest Ausgleichsmassnahmen in Aussicht gestellt werden. Die Abzonung ist jedenfalls ein Sonderopfer im Vergleich zu anderen Perimetern. Die Planungsträgerin ist sich offensichtlich der Tragweite dieses Eingriffs zu wenig bewusst. Neben den vorne dargelegten Nutzungseinschränkungen ist auch davon auszugehen, dass durch die Abzonungen die Grundstückswerte sinken und somit die Belehnungsgrenze der Hypothekargläubiger überschritten werden. Dies kann zu Kündigungen der Hypothekarverträge führen. Der Unterzeichnete kann der Planungsträgerin die entsprechenden Klauseln in den Hypothekarverträgen gerne übermitteln inkl. negative Erfahrungen bei anderen Planungen, wo Hypothekarschuldner von einer Abzonung betroffen waren. Der Eingriff geht jedenfalls viel zu weit und ist selbst nach |SOS alles andere als zwingend. Meine Mandantschaft kann dies jedenfalls nicht akzeptieren. Es geht hier weder um die Kernzone, noch um Objektschutz, noch um typische Allschwil prägende Häuser, sondern um eine zonenplanerisch falsch umgesetzte bzw. nicht richtig verstandene Vorgaben (vermutungsweise primär nach |SOS). Vorliegender Planungsprozess ist im Schweizer Raumplanungsrecht nicht nur rechtlich, sondern auch politisch. Mit diesen Eingriffen wird sich wahrscheinlich in der Gemeinde nie eine Volksmehrheit finden!<br><br>**b)** Sollte die Planung sowie vorgeschlagen den Mitwirkungs- und politischen Prozess überdauern, so müsste dies rechtlich einer Überprüfung zugeführt werden. Vorliegende Planung widerspricht wie vorne dargelegt zentralen planerischen Grundlagen nach RPG und wird ohne entsprechende Anpassungen einer unabhängigen und fachlichen Rechtskontrolle nicht Stand halten. Der Unterzeichnete ist jedoch davon überzeugt, dass diese Anpassungen zumindest im Perimeter Bettenstrasse stattfinden werden. | | Die im ISOS formulierten Erhaltungsziele werden mit dieser Planung in konkrete Schutzziele überführt. Die Gemeinde hat sich bei der Planung rechtlich beraten lassen und steht gerne für ein klärendes Gespräch zur Verfügung.<br><br>Die Einführung der Ortsbildschutzzone wird nicht als Sonderopfer angesehen. Die Nutzung der Liegenschaft bleibt erhalten. Auf eine Abzonung wird verzichtet.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen:<br>- Nichteintreten bezüglich Verzichts auf Ortsbildschutzzone<br>- Eintreten bezüglich Verzichts auf Abzonung W3 zu W2 |
| **p27**<br>**O** | **Weiteres Vorgehen**<br>Es wird hier auf konkrete Anträge verzichtet. Vorliegende Planung v.a. die Bettenstrasse betreffend wird grundsätzlich in Frage gestellt. Allfällige Verbesserungen/Anpassungen sind vorne dargelegt und können nach einer Anhörung bei Bedarf auch konkretisiert werden.<br>Im Rahmen der Behandlung dieser Mitwirkungseingabe bitten meine Mandanten (und wohl auch analog betroffene Nachbarn) daher um persönliche Anhörung evtl. verbunden mit einem Augenschein. Ich bitte Sie daher um Bekanntgabe von diversen nicht allzu kurzfristigen Terminvorschläge. | | Die Mandanten wurden angeschrieben, um eine entsprechende Anhörung / Augenschein zu vereinbaren. Der Augenschein hat am 28.September 2024 stattgefunden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p28**<br>**(✓)** | Keine Umzonung in die **Ortsbildschutzzone Bettenstrasse** | Als direktbetroffene Besitzer der Liegenschaft Bettenstrasse 11 in Allschwil haben Sie uns an die Veranstaltung vom 16. Januar 2024 eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert. Aus dem dort präsentierten, wie auch veröffentlichten Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) entnehmen wir, dass die Liegenschaften Nr. 9 bis 45 an der Bettenstrasse | Die Grundnutzung W3a wird beibehalten. Die überlagernde Ortsbildschutzzone ebenfalls. Für die Herleitung verweisen wir auf die allgemeinen Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen sowie die Antwort zur Eingabe p27.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:** |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | für eine sogenannte Ortsschonzone vorgesehen sind. Es würden alle Liegenschaften von einer ursprünglichen W3 (Wohnzone 3-geschossig) neu auf W2 (Wohnzone 2-geschossig) reduziert. Damit würde uns oder auch künftigen Eigentümern der Liegenschaft die Möglichkeit eines Ausbaus/einer Aufstockung um eine weitere Etage auf W3 verunmöglicht.<br>Den Eigentümern würde somit die Befugnis über einen allfällig künftigen Gebrauch der Liegenschaft entzogen. Faktisch handelt es sich somit um eine materielle Enteignung. Dass wir uns als Liegenschaftseigentümer damit nicht einverstanden erklären können, liegt auf der Hand. Wir erheben hiermit bereits heute Einsprache gegen eine Umzonung, auch im Rahmen der öffentlichen Auflage und halten an unserer Besitzstandswahrung fest.<br>Einerseits lässt sich eine künftige Wertsteigerung und Ertrag mit einem Ausbau, z. B. zu einer weiteren Wohnung im 3. OG, nicht mehr realisieren. Andererseits entspricht die geplante Umzonung unseres Erachtens nicht der Absicht vom Raumplanungsgesetz, zu dem sich die Schweizer Bevölkerung am 3. März 2013 ausgesprochen hat. Mit diesem Gesetz wird u.a. eine kompaktere Siedlungsentwicklung (auch kompaktes Bauen) angestrebt. Für die Bettenstrasse Nr. 9 bis 45 wären das aus diesem Gesichtspunkt theoretisch 18 Wohnungen, die mit der geplanten Umzonung verunmöglicht würden. Dies in einer Zeit, in welcher Wohnungsmangel ein Dauerthema ist. | Teilweise Eintreten gem. Erwägungen zur Eingabe p27 |

### 2.1.7 Ortsbildschutzzone Merkurstrasse

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p25**<br>**Ø** | Keine Umzonung in die **Ortsbildschutzzone Merkurstrasse** | …<br>Mit den Zonenplananpassungen im Jahr 2007 hat die Gemeinde Allschwil die Richtung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde vorgegeben, insbesondere für die Teilgebiete, welche nahe der Hauptstrasse (Baslerstrasse) liegen. Meine Liegenschaft an der Merkurstrasse 6, 4123 Allschwil, welche sich in der Zone W3 befand, wurde sodann der Zone WG4, Wohn / Geschäftszone, zugeordnet. Damit | Die Liegenschaft an der Merkurstrasse 6 ist Teil des schützenswerten Ortsbildes (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel.<br>Mit der Unterschutzstellung wird dem Auftrag aus der kantonalen Gesetzgebung gefolgt. Die Lage des Ensembles in unmittelbarer Nähe zur Baslerstrasse hat keinen Einfluss auf die Bewertung der Schutzwürdigkeit. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | wurde ein klares Zeichen gesetzt, wie die räumliche Zukunft in diesem Ortsteil von Allschwil aussehen soll. Darauf habe ich mich verlassen und für die kommenden Jahre entsprechende Pläne gemacht.<br><br>Der Lindenplatz wie auch das an die Hauptstrasse (Baslerstrasse) angrenzende Gebiet auf Höhe der Merkurstrasse sollte sodann weiterentwickelt und aufgewertet werden. Dies entspricht den heutigen Gegebenheiten, welche sich durch die Nähe zur Hauptstrasse (Baslerstrasse) mit ihren zahlreichen Geschäften, aber auch die Nähe des Ortsteils zur Stadt Basel, definieren. Zudem ist die Merkurstrasse bereits zu einem wesentlichen Teil mit neuen Häusern überbaut und von zahlreichen mehrstöckigen Häusern umgeben, welche mit einem Quartierplan erstellt und bewilligt wurden. In diesem Teilgebiet von Allschwil soll Wohnen und Gewerbe möglich sein und für die kommende Generation eine interessante Mischzone weiterentwickelt werden.<br><br>Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung geht mit der geplanten Ortsbildschutzzone in dem Teilbereich der Merkurstrasse diametral in eine andere Richtung und ein solcher Eingriff verhindert die zukunftsorientierte Entwicklung entlang der Hauptstrasse von Allschwil.<br><br>Dass verschiedene Ortsteile wie beispielsweise das Gebiet Langen Loh schützenswert sind, ist unbestritten. In dem Bereich rund um die Hauptstrasse zwischen Lindenplatz und Merkurstrasse ist jedoch die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten bzw. Gewerbe, wie erwähnt, wünschenswert. Für einen attraktiven und zukunftsgerichteten Ortsteil ist von grosser Bedeutung, dass auch die privaten Grundeigentümer nicht durch solche Schutzzonen in der Entwicklung ausgebremst werden. Solche einzelne kleine Ortsbildschutzzonen, welche sich sehr nahe an der Hauptstrasse mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbe befinden, verhindern eine zukunftsgerichtet Weiterentwicklung unserer Gemeinde.<br><br>Nebst der nicht nachvollziehbaren Richtungsänderung der Entwicklung dieses Ortsteils Merkurstrasse/Ba- | Das eine zukunftsgerichtete und wirtschaftliche Einpassung des Ortsbildes an der Merkurstrasse über die schützenswerten Bestandsbauten hinaus möglich ist, wird mit dem Quartierplan ELCO und der dort festgelegten Reihenhauszeile nachgewiesen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | selerstrasse, stellt die geplante Zuordnung meines Grundstücks in die Ortsbildschutzzone eine erhebliche Störung meines Eigentums dar und zwar in persönlicher wie auch in finanzieller Hinsicht. Mit diesem Eingriff in das mir durch die Bundesverfassung in Artikel 26 garantierte Eigentum, bin ich sodann nicht einverstanden. Die Nutzung meines Grundstücks würde durch die Zuordnung in die Ortsbildschutzzone stark eingeschränkt und hat eine entsprechende Wertverminderung zur Folge. Diese Wertverminderung wäre entsprechend zu entschädigen.<br><br>Meines Erachtens ist von einer Zerpflückung der Zonen im Bereich Baslerstrasse/Merkurstrasse, wie hiervor beschrieben, abzusehen, insbesondere auch von der Zuordnung meines Grundstücks, welches sich derzeit in der Zone WG4 befindet, in die Ortsbildschutzzone. An der ursprünglichen von der Gemeinde Allschwil geplanten Weiterentwicklung und Aufwertung des Ortsteils Lindenplatz bis Merkurstrasse bzw. rund um die Hauptstrasse (Baslerstrasse) ist festzuhalten und diese entsprechend weiterzuführen. | |
| **e28**<br>✓ | **Ortsbildschutzzone Merkurstrasse**<br>Keine Herabstufung von W3 auf W2 | - Bereits heute unterliegen wir den strengen Vorgaben für Inventar der schützenswerten Ortsbilder, welche Mehrkosten bei Sanierung, Umbauten und Erweiterungen bedeuten.<br>- Mit einer Herabstufung würde Wert und Potential unserer Liegenschaft zusätzlich belastet, bzw. reduziert, | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten |

## 2.1.8 Ortsbildschutzzone Grabenmattweg

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p31**<br>**(✓)** | **Abzonungen Schutzzonen** | Zusätzlich zu der unter Punkt 1 [Überbauungsziffer] beschriebenen Verringerung der bebaubaren Fläche werden einige Gebiete von der Zone W3 in die Zone W2 zurückgestuft, womit die Nutzung nochmals reduziert wird. | Von einer Abzonung soll nach Prüfung der Mitwirkungseingaben abgesehen werden (siehe allgemeine Bemerkungen zu den Ortsbildschutzzonen, Abschnitt 2.1.1, Seite 4). Die bestehenden Grundzonen werden beibehalten. Diese können jedoch innerhalb der Ortsbildschutzzone nicht ausgeschöpft werden kann.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten |
| **p31**<br>**O** | **Bestandsgarantie** | An der Informationsveranstaltung wurde die Bestandsgarantie angesprochen. Nach unserem Verständnis gilt diese jedoch nur für den Unterhalt und den Erhalt von Gebäuden und Gebäudeteilen. Ein Abriss und Wiederaufbau in gleicher Weise ist nach unserer Kenntnis nicht möglich. | Alle bestehenden Bauten und Anbauten dürfen so bestehen bleiben. Werden Änderungen vorgenommen müssen diese im Sinne der Ortsbildschutzzone erfolgen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p31**<br>✓ | **Ortsbildschutzzonen**<br><br>Die Vorschriften zu den Ortsbildschutzzonen in Art. 45 Abs. 7 – insbesondere betreffend Wärmepumpen erachten wir als massiv zu einschränkend. Auch sind die Bestimmungen nicht eindeutig, teilweise auch unklar oder unlogisch. | - Wieso sollten KIeinbauten, Velounterstände oder Gartenhäuser im Gebäude untergebracht werden? Diese Formulierung macht aus unserer Sicht keinen Sinn und sollte angepasst oder weggelassen werden.<br>- Ein Velounterstand ist (insbesondere bei Reihenhäusern wie im Grabenmattweg) nur sinnvoll auf der strassenzugewandten Seite, also im Vorgarten. Dies sollte zugelassen werden.<br>- Wie wird beurteilt, ob eine Wärmepumpe im Gebäude platziert werden muss? Ln welchen Fällen kann eine Wärmepumpe im Vorgarten platziert werden? Denn insbesondere bei kleineren Parzellen, bei Reiheneinfamilienhäusern o.dg\|. stellt die Platzierung einer Wärmepumpe auf der strassenabgewandten Gartenseite eine sehr grosse Einschränkung dar. Die in den letzten Jahren zu beobachtende Entwicklung mit der Platzierung von Wärmepumpen auf der strassenzugewandten Seite bestätigt dies (zB. Grabenmattweg). Um einen Umstieg auf erneuerbare Energiequellen auch in den doch vielzählig definierten Schutzzonen nicht noch mehr zu erschweren erachten wir weniger einschränkende Bestimmungen als zwingend. Insbesondere sollte die Platzierung der Wärmepumpe im Vorgarten ermöglicht werden. | Artikel 45 Absatz 7 ist widersprüchlich formuliert. Wir bedanken uns für den Hinweis. Die Formulierung wird wie folgt angepasst:<br><br>*Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärmepumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen. Wärmepumpen sind, wenn möglich, innerhalb der Gebäude (Keller, Estrich, Klein- und Anbauten) unterzubringen. Ist die Integration in ein Gebäude nachgewiesenermassen nicht möglich, so sind Wärmepumpen nahe an weniger einsehbaren Fassaden anzuordnen und farblich einzupassen. Auf Wärmepumpen im Vorgartenbereich ist nach Möglichkeit zu verzichten.*<br><br>Mit der vorgeschlagenen Formulierung wird Spielraum gelassen auf die spezifische Situation einzelner Ortsbildschutzzonen und Bauten innerhalb dieser Zonen einzugehen. Ziel ist es Lösungen zu finden die eine sinnvolle Nutzung zulassen und mit den Zielen der Ortsbildschutzzonen vereinbar sind. Bei den bestehenden Ortsbildschutzzonen hat man mit diesem Vorgehen in der Praxis gute Erfahrungen gemacht. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Wo nicht anders möglich ist die Platzierung von Wärmepumpen in den Vorgärten möglich. Die begrenzten Platzverhältnisse in grossen Teilen der OS-Grabenring werden bei der Beurteilung berücksichtigt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **p31**<br>**Ø** | **Baugesuche in Schutzzonen**<br><br>Die Bestimmung in Art. 45 Abs. 3 erachten wir ebenfalls als übertrieben. Kleinere Änderungen nach Aussen, welche den Gebäudecharakter und grundsätzliche Gebäudemerkmale nicht beeinträchtigen, sollten nicht bewilligungspflichtig sein. | | Mit der Bewilligungspflicht wird sichergestellt, dass die Änderungen den Gebäudecharakter und die Gebäudemerkmale sowie die Schutzziele der OS-Zone nicht beeinträchtigen. Wenn sie das nicht tun, steht der Bewilligung nichts im Weg.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e51**<br>**Ø** | **Verzicht auf neue Ortsbildschutzzone Grabenmattweg** | - Keine Kontaktaufnahme mit den Betroffenen vorgenommen<br>- Nicht verhältnismässig und ungerecht für die Betroffenen<br>- Sämtliche Häuser am Grabenmattweg sehen unterschiedlich aus und bilden keine Einheit! D.h. nicht ISOS-würdig! | Die betroffenen Eigentümer wurden auf die Mitwirkung hingewiesen. Die Berücksichtigung des ISOS bei der Nutzungsplanung ist für die Gemeinde verpflichtend. Trotz der baulichen Änderungen wurde das Ensemble am Grabenring von den kantonalen und kommunalen Fachstellen als schützenswert eingestuft. Viele der Änderungen waren bereits bei Erhebung des ISOS ersichtlich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

## 2.1.9 Sonnenweg

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e19**<br>**(✓)** | **Ortsbildschutz am Sonnenweg**<br>Es wird kritisiert, dass auf einen Schutz des Sonnenwegs komplett verzichtet wird, dafür dreistöckiges Bauen | - Gemäss Bundesinventar ISOS wird dem Sonnenweg ein Schutzwert attestiert<br>- Stützen tut man sich dabei auf ein Gutachten. Online verfügbar ist jedoch lediglich eine zusammenfassende Begründung von wenigen Zeilen. Nichts Griffiges und Neues, dafür wortwörtlich die Aussage der Schutzgegner. Das Gutachten löst alles Vorherige ab, so die Bundesinventar ISOS-Expertise, die Attestierung von Kultur- und Identitätsschutz der jungen Architektin, die sich im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung im Feuerwehrgebäude Allschwil Ende 2022 sehr für den Sonnenweg eingesetzt hat (ich hatte lange mit Ihr gesprochen) und auch diejenige des Dorfhistorikers Werdenberg.<br>- Die Kehrtwende ist unglaubwürdig und enttäuscht uns sehr. Ein Gutachten kommt immer so aus wie der Besteller und Zahler dies möchte. | Zwar wird im ISOS der Sonnenweg (ISOS-Baugruppe 8.3) der Aufnahmekategorie und dem Erhaltungsziel A zugeordnet. Allerdings wird dem Gebiet bei den restlichen drei Bewertungskriterien keine besondere Bedeutung attestiert (kein Kreuz vorhanden). Damit liegt seine Schutzwürdigkeit gemäss ISOS tiefer als bei sämtlichen anderen Gebieten, in denen eine Ortsbildschutzzone, Schonzone Ortsbild oder eine Schonzone ausgeschieden wird. Auch muss betont werden, dass Baugruppen mit einer ebenbürtigen oder sogar höheren Schutzwürdigkeit bestehen (z.B. die Baugruppen 7.2 oder 9.3), bei welchen aufgrund der Prüfung des ISOS ebenfalls keine Schutzzonen oder Schutzbestimmungen erlassen wurden. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege soll mit der Ortsbildschonzone Sonnenweg die Grundlage gelegt werden, eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen und die räumlichen Qualitäten des Strassenzugs zu schonen. Diese bezieht sich vor allem auf die Vorgärtenbereiche und eine einheitliche Entwicklung der Doppelhaushälften. Bei Bauabsicht muss die Schonung der räumlichen Qualität nachgewiesen und fallweise geprüft werden, welche Entwicklung mit der Schonzone vereinbar ist.<br>Das weitere Vorgehen soll im Rahmen der Vorprüfung geklärt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten |
| **e56**<br>**(✓)** | **Ortsbildschutzzone**<br>- Am Sonnenweg soll, wie ursprünglich geplant, eine Ortsbildschutzzone ausgeschieden werden<br>- Evtl. ist sogar das Ensemble erweitern um die beiden sehr ursprünglichen Häuser Steinbühlweg 38/40<br>- Für den Umgang mit stärker veränderten/erweiterten Häusern wie Feldstrasse 93/95 fände sich bestimmt auch eine geeignete Formel. | - Die Ortsbildschutzzone wurde mit Verweis auf ein Fachgutachten gestrichen<br>- Zwar weist der Sonnenweg tatsächlich Häuser auf, die seit ihrer Entstehung verändert wurden. Dem Eindruck eines Ensembles tut dies jedoch keinen Abstrich. Dies kann auch für die nachträglich errichteten Garagen nicht zutreffen – sind solche doch auch z.B. an der Veronikastrasse zuhauf vorhanden.<br>- Man könnte also auch umgekehrt argumentieren, nämlich dass genau dieses verbleibende, liebliche Bild der einheitlichen Fassaden mit den fast einheitlichen Dächern und den Vorgärten erhalten bleiben sollte. | Siehe Ausführungen e19<br><br>Das weitere Vorgehen soll im Rahmen der Vorprüfung geklärt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten |

## 2.1.10 Weitere Gebiete

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e04**<br>**O** | Schonzone im «Paradies» wird unterstützt | Grosses Lob für die hervorragende Arbeit. Es sollten jedoch noch Wege gefunden werden, auch die jungen BewohnerInnen für die Mitgestaltung zu gewinnen. | Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e26**<br>**Ø** | Quartierbild auf dem Rosenberg unter Schutz stellen | Es wurde erwähnt, dass auch neuere Bauten/Quartiere schützenswert sein können. Dies gilt m.E. für das Quartier auf dem Rosenberg, das ein homogenes Quartierbild aus den 60/70er-Jahren hat(te). Mit dem Abriss von Häusern aus dieser Zeit und deren Ersatz durch nichtssagende 0815-Schuhkarton-Bauten, die überall stehen könnten, wird der Charakter des Quartiers zerstört. Ganz zu schweigen von den ökologisch wertvollen, alten Gärten mit Baumbeständen, deren Zerstörung das Quartierbild komplett verändert und den Wildtieren ihren Lebensraum entzieht. Die Miniaturgärten, die dabei entstehen, haben weder eine sinnvolle Grösse noch eine sinnvolle Bepflanzung, wenn sie nicht gleich - zumindest teilweise - Steine oder Platten statt Grün und Bäumen enthalten. Dies ist zusätzlich in Zeiten von schwindender Biodiversität, dem Aussterben von Vogel- und Insektenarten und der Klimaerwärmung völlig unverständlich. | Massgebend für die Unterschutzstellung von Bauten/Quartiere ist u.a. das ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz). Dieses bescheinigt dem „*Wohnquartier an flachem Südhang und auf Hügelkuppe, einige Bauten 1. V. 20. Jh., mehrheitlich 2. H. 20. Jh.“* aber keine erhaltenswerten Qualitäten.<br>Von Seiten der Antragsstellerin fehlt eine Begründung, was dieses Quartier aus den 60/70er-Jahren so besonders macht, damit eine Unterschutzstellung gerechtfertigt wäre.<br>Bezüglich der Gärten ist der neue Art 21 Abs. 4 zu erwähnen: „*Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.“*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

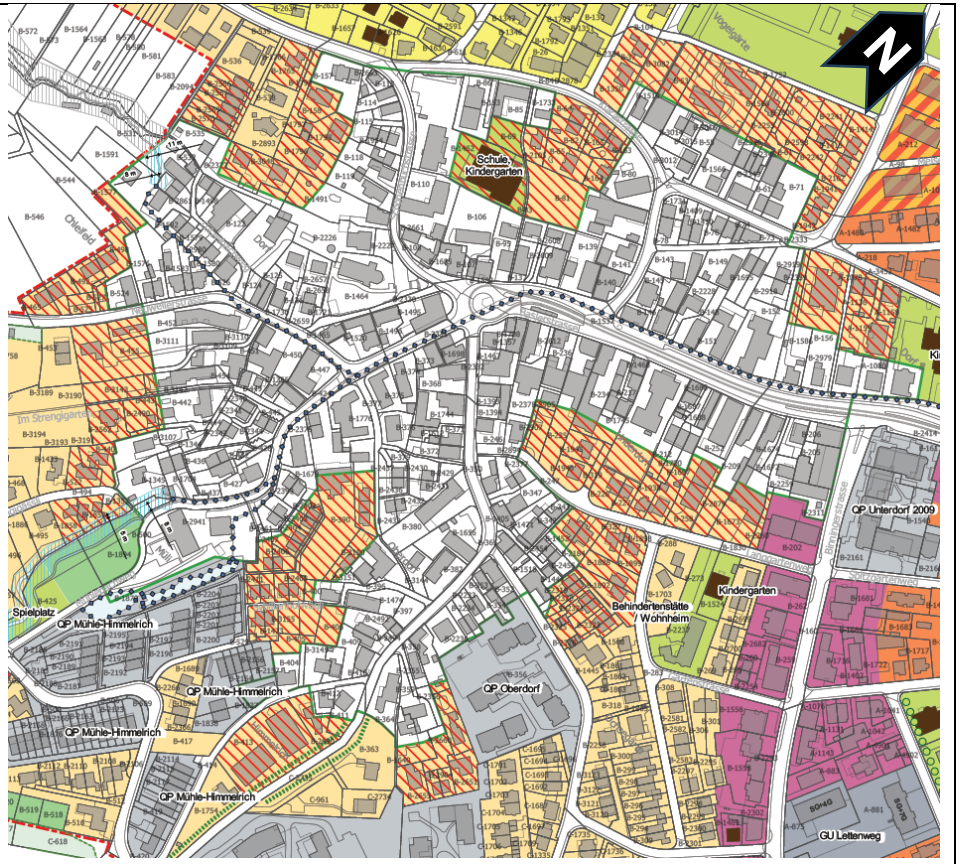
## 2.2 Eingaben zur Schonzone Ortskern

Allgemeine Argumentation zur Schonzone Ortskern:
Einpassung und Abstimmung mit angrenzender Schutzzone:
In verschiedenen Eingaben wurde mit Bezug auf Art. 47 Absatz 2 und 3 die Befürchtung geäussert, dass zusätzlicher Aufwand im Bewilligungsprozess entstünde. Dem ist nicht so. Bereits heute werden Baugesuche auf die Einpassung ins Siedlungsgebiet überprüft (siehe Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung)) und zu diesem Zweck dem Bauausschuss vorgelegt. Dies wird sich mit der Schonzone nicht ändern. Vielmehr führt die Festlegung der Dachform zu Klarheit und kann «Unstimmigkeiten» und zusätzlichen Aufwand zu vermeiden helfen. Der Absatz hält lediglich fest, dass dabei ein besonderes Gewicht auf die Abstimmung mit der angrenzenden Schutzzone Dorfkern gelegt wird. Der Gemeinderat hält an diesem Grundsatz fest und sieht hiermit nicht die Eigentumsrechte der Grundeigentümer beschnitten. Bei Vorhaben, welche ohne Erteilung einer Baubewilligung umgesetzt werden können, spielt die Schonzone keine Rolle. Jedoch wird gemäss Art. 46 Abs. 7 bei Bauabsicht die Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung empfohlen.

Beschränkung Dachform:
Mit der letzten Revision wurden Flachdächer für die den Dorfkern umgebenden Quartiere zugelassen. Seitdem realisierte Bauten welche unmittelbar an die Schutzzone des Teilzonenplans Dorfkern angrenzen, zeigen deutlich, dass mit einem Flachdach eine gute Einpassung schwer zu erreichen ist. Besonders Bauten mit Attika Geschoss vermögen nicht zu überzeugen. Mit der Schonzone Dorfkern wird dieser Erkenntnis Rechnung getragen.

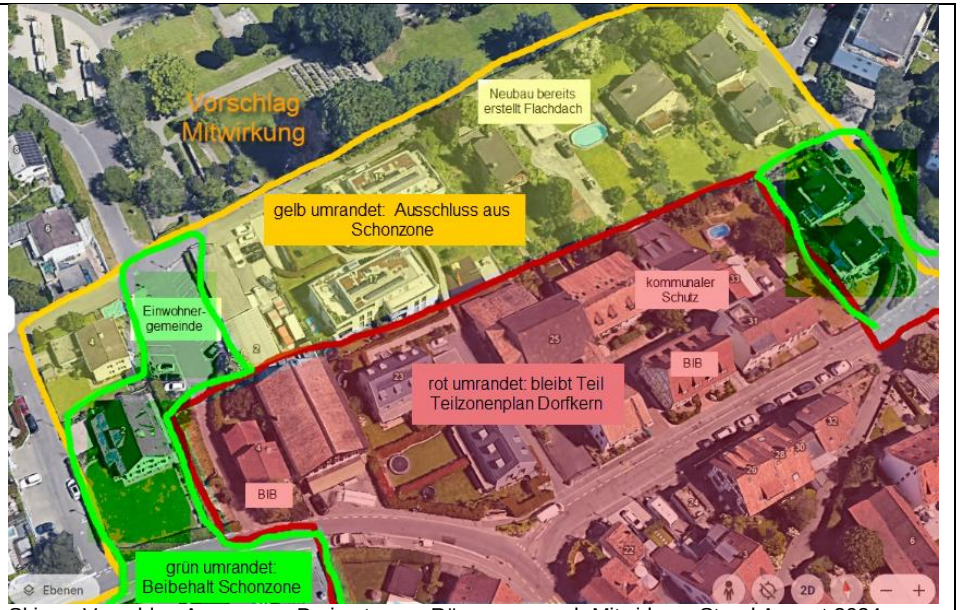
Überprüfung Perimeter Schonzone:
Basierend auf den Anträgen und Argumentationen aus der Mitwirkung wurde der Perimeter der Schonzone erneut überprüft. Neben den beim ersten Entwurf massgebenden Kriterien wurde insbesondere auf die Nähe und Sichtbezüge zu einzelnen im Bauinventar Basel-Landschaft mit der höchsten Schutzstufe ausgezeichneten Bauten geachtet und die Aussagen zu den angrenzenden Bereichen innerhalb des Teilzonenplan Dorfkern verstärkt mit in die Überlegungen einbezogen. Ebenso wurden alte Planstände zu dem entsprechenden Gebiet konsultiert. Der Gemeinderat bedankt sich für die vielen eingegangenen wertvollen HInweise.

Situation Römerweg, In den Vogelgärten:
Mehrere Eingaben formulieren grundsätzliches Verständnis und Unterstützung der Schonzone, hegen jedoch Zweifel an der Sinnhaftigkeit der Schonzone entlang des Römerwegs. Hier wurde die Planung überprüft und es soll ein neuer, verkleinerter Perimeter der Schonzone festgelegt werden. (s. Skizze) Dies ist insbesondere durch die Tatsache gerechtfertigt, dass die angrenzenden Bereiche des Teilzonenplans Dorfkern



hier grossflächig Baufelder für neue Fachwerk bzw. Dorfkernbauten ausweisen, welche einen schonenden Übergang zu den kantonal und kommunal geschützten Dorfkernbauten sicherstellen werden. Aufgrund des flachen Geländes ist über diesen Bereich hinaus der Sichtbezug der schützenswerten Dorfkernbauten zu den Bauten entlang des Römerwegs nicht gegeben. Die Parzellen mit direktem Bezug zu schützenswerten Bauten werden in der Schonzone belassen.
Aus denselben Gründen geringfügig angepasst werden sollen weitere Bereiche der Schonzone. Hier wird bei den einzelnen Eingaben auf die Gründe eigegangen.

Befürchtungen Wertminderung:
Mit der vorgeschlagenen Schonzone wird das zulässige Mass der Nutzung nicht gemindert. Das ausschliessen von Flachdächern lässt allerdings Wohnbauten mit einem Attikageschoss und Dachterrasse nicht zu. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind diese beinahe unmöglich qualitätsvoll mit dem bestehenden Ortsbild im Dorfkern Allschwils in Einklang zu bringen. In der Vergangenheit realisierte Bauten, wie z.B. die Gebäude am Lützelbachweg 14 und 16 oder Rebgässli 6 und 6a verdeutlichen dies. Die resultierende typologische Einschränkung wird in Kauf genommen und gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Ortsbilds von höchster Schutzstufe als geringer zu gewichten eingestuft. Innerhalb der Schonzone ist eine angemessene wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften und die Möglichkeit, allfällige bestehenden Bauten zu unterhalten und zeitgemäss zu nutzen oder durch Neubauten zu ersetzen vollumfänglich gegeben. Die Einschränkung bei der Wahl der Dachform ist aus Sicht Gemeinde nicht entschädigungspflichtig da keine Einschränkung des Nutzungsmass vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass der Wert von Liegenschaften angrenzend an ein wertvolles und geschütztes Ortsbild, welches mit einer Schonzone gut in seine Umgebung eingepasst ist, eher zu- als abnimmt.



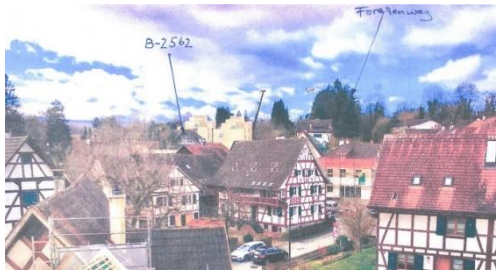
Skizze: Vorschlag Anpassung Perimeter um Römerweg nach Mitwirkung Stand August 2024

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e02**<br>✓ | **Schonzone Ortskern**<br>Flachdächer sollten auf den Parzellen B-2599 / 2598 weiter erlaubt sein | - Letztes Jahr durfte noch ein Flachdach erstellt werden<br>- Parzelle ist rundum verdeckt<br>- Flachdächer auch in der Umgebung vorhanden | Der Perimeter der Schonzone wird im Bereich des Römerwegs angepasst (siehe allgemeine Argumentation zur Schonzone Ortskern, Anpassung Perimeter). Die beiden genannten Parzellen sind damit ausserhalb der Schonzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e03**<br>**Ø** | Kein Verständnis für die **Schonzone Ortskern**, Gespräch gewünscht | - Liegenschaft Hegenheimermattweg 10 stammt aus den 1970er-Jahren | Austausch hat am 25.1.2024 stattgefunden. Es konnte erläutert werden, dass mit der Schonzone nicht das Gebäude geschützt wird. Sofern der Abstimmung mit den geschützten Gebäuden innerhalb des Teilzonenplan Dorfkern Rechnung getragen wird sind bauliche Änderungen die z.B. eine zu einer besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses führen zulässig.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e06**<br>✓ | **Schonzone Ortskern**<br>Römerweg soll nicht der Schonzone Ortskern zugewiesen werden | Es macht keinen Sinn, eine hintere Häuserzeile mit einer Schonzone zu belegen, welche vom Ortskern aus gar nicht sichtbar ist. Beispielsweise sieht man von der Klarastr. bzw. vom Hegenheimermattweg aus nicht an die Häuser am Römerweg! | Der Perimeter der Schonzone wird im Bereich des Römerwegs angepasst (siehe allgemeine Argumentation zur Schonzone Ortskern, Anpassung Perimeter.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e24**<br>**Ø** | **Schonzone Ortskern um die Parzelle B-453 erweitern**<br>Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Sie, unsere Parzelle B-455 ebenfalls aus der Schonzone auszuschliessen. | - Haus wird aktuell noch umgebaut, wir wohnen aktuell aber noch nicht dort<br>- Initiative zu Gunsten der Erhaltung des Dorfkern-Bildes nachvollziehbar, der Entscheid der Grenzführung, wo diese Schonzone enden wird, stösst allerdings auf Unverständnis<br>- Im 2020 wurde das Bauprojekt unserer Nachbarn (B-452) gebaut, ein schmales Containerartiges Gebäude mit Flachdach, welches direkt vor uns steht. Dass ein solches Projekt bewilligt wurde, hat in der Nachbarschaft für Unverständnis gesorgt und es ist anzunehmen, dass Bauten wie diese den Vorstoss für die Schonzone begünstigt haben.<br>- Laut aktuellem Planstand soll nun die Grenze der Schonzone genau hinter uns enden. Aus unserer Sicht würde es Sinn machen, die Schonzone um die Parzelle B-453 zu erweitern. Somit könnte das Dorfbild konse- | Die Situation wurde erneut überprüft. Die Liegenschaft B-455 steht quer über die Strasse hinweg in direktem Bezug zur geschützten Baute Neuwilerstrasse 34 (kantonaler Schutz, höchste Schutzstufe). Auch wenn der Bestand hinter den hohen Bäumen kaum in Erscheinung tritt, würde eine “unpassende” Neubaute das Ortsbild negativ beeinflussen.<br><br>Forderung Einbezug Parzelle B-453 in gewisser Weise nachvollziehbar wird jedoch nicht als zwingend eingeschätzt. Durch erhöhte Lage hat die Liegenschaft einen Einfluss auf das Ortsbild. Der unmittelbare Bezug zu den geschützten Bauten ist jedoch räumlich nicht gegeben.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | quent bis zur Waldgrenze hin erhalten bleiben. Die gegenüberliegenden Parzellen B-465/B-475 sind ja ebenfalls in der neuen Schonzone eingeplant.<br>- Andernfalls könnte der Fall eintreten, dass wir in ein paar Jahren nicht nur vor uns, sondern auch hinter uns ein Flachdach-Gebäude haben. Da Parzelle Nr. B-453 zur gleichen Familie wie B- 452 gehört, profitieren die Besitzer in unseren Augen doppelt von der neuen Bestimmung.<br>- Die Schonzonen-Einteilung bringt zudem eine Wertminderung unseres Baulandes mit sich. | |
| **e27**<br>✓ | **Schönbuchstr. 23 nicht der Schutzzone Dorfkern zuweisen** | Durch die Verbreiterung und das Erstellen des Storchenwegs ist der erste Hohlweg, beginnend ab der Liegenschaft Nr. 21 zerstört worden. Die Zugänge der vorhandenen Keller sind zugemauert. Die mächtige Betonmauer, die stattdessen erstellt wurde, ist bis zu drei Meter hoch. Anstelle des eingegrabenen Storchenwegs befand sich auf gleichem Niveau wie meine Garage eine Gartenwirtschaft. Unbegreiflich, wie man nach diesen erheblichen Eingriffen darauf kommt, meine Liegenschaft (Schönbuchstr. 23) der Schutzzone Dorfkern zuzuweisen.<br>- Die Liegenschaften Schönenbuchstrasse Nr. 23 + Nr. 25 wurden vor 70 Jahren im gleichen Stil erstellt. Neu erbaut wurde das Haus Storchenweg Nr. 2 im Obstgarten der Liegenschaft Nr. 25.<br>- Mein Haus sei der erweiterten Schutzzone zugeteilt worden, weil es von der Strasse sichtbar sei. Das ist kein Argument. Wurde die Situation vor Ort angeschaut? Von der Strasse aus ist kaum mehr als eine dominante Betonmauer erkennbar.<br>- Goodies, die die neue Verordnung gewährt (leicht höhere Nutzungsziffern, etc.) gleichen die Wertminderung nicht aus. | Die Situation wurde erneut überprüft. Die Liegenschaft Schönenbuchstrasse 23 grenzt über den Storchenweg hinweg an den Teilzonenplan Dorfkern. Die benachbarte Liegenschaft Schönenbuchstrasse 21a ist jedoch nicht geschützt oder als schützenswert eingestuft. Bei Untergang ist hier eine neue Fachwerkbaute zu realisieren. Der Storchenweg selbst stellt mit dem Einschnitt in die Stützmauer ebenfalls eine starke Zäsur dar. Die Baute an der Schönenbuchstrasse 23 steht somit kaum in Bezug zu den geschützten Bauten im Ortskern. Aus diesem Grund soll die Parzelle aus der Schonzone entlassen werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Komplex aufgebaute Nutzungsplanung führt zu mehr Bürokratie / hohen Kosten der Baubewilligung<br>- Eine vertiefte Analyse fehlt<br>(Begründung wurde hier zusammengefasst) | |
| **e41**<br>**Ø** | **Art 47 Schonzone Ortskern**<br>Ersatzlos streichen | Unnötig, diskriminierend, für die Eigentümer mit vielen Nachteilen und mit Wertverlust verbunden | Siehe allgemeine Ausführungen zur Schonzone<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41**<br>**(✓)** | Sofern die **Schonzone Ortskern** festgelegt wird, sind alle Dachformen zuzulassen. | Neutrale und objektive Definition einer Schonzone Ortskern würde auch beinhalten, dass sich diese auch in das übrige Siedlungsgebiet einbettet, also einen harmonischen Übergang vom Dorfkern zum übrigen Siedlungsgebiet gewährleistet. Dass dies – trotz des Art. 13 z.B. am Römerweg durch das Verbot von Flachdächern nicht erreicht wird und somit kein Übergang zum Friedhof entsteht (obwohl heute die Mehrheit der Liegenschaft am Römerweg über Flachdächer verfügt) zeigt die Untauglichkeit dieser Definition. | Die Dachform prägt massgeblich die Ensemblewirkung des geschützten Ortsbilds um den Allschwiler Dorfkern. Bauten aus der Nachkriegszeit mit Satteldächern in unmittelbarer Nähe zum Teilzonenplan Dorfkern fügen sich zumeist harmonisch ein. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass dies nicht für alle Dachformen gegeben ist. (siehe allgemeine Erwägungen). Der Sonderfall Römerweg wurde aufgegriffen und neu beurteilt (siehe allgemeine Erwägungen).<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e41**<br>✓ | Sofern die **Schonzone Ortskern** festgelegt wird, ist der Römerweg aus dieser Schonzone zu entfernen. | Vom Römerweg aus sind die Liegenschaften des Dorfkerns nicht zu sehen, womit die Absicht «harmonischer Übergang vom Dorfkern zum übrigen Siedlungsgebiet» nicht gegeben ist. | Siehe allgemeine Ausführung Anpassung Perimeter<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e43**<br>**Ø** | **Verzicht auf Schonzone Ortskern** | - Da die Zone vorwiegend Gebäude einschliesst, die mehrheitlich gar nicht von aussen, sprich öffentlich einsehbar sind, wie z.B. im Dorfkern, machen diese nicht Sinn<br>- Sorgt für mehr Arbeit bei der Verwaltung, Kanton, Architekten usw., obwohl Behörden schon jetzt überfordert sind | Siehe allgemeine Argumentation zu Artikel “Allgemeine Einpassung” und Abstimmung mit dem Ortsbild Dorfkern.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e44**<br>**(✓)** | **Verzicht Schonzone Ortskern**<br>Sollte diese dennoch in Betracht gezogen werden, sind die Einschränkungen deutlich zu mindern und eine Entschädigung der Wertminderung der Grundeigentümer in das Revisionsvorhaben aufzunehmen. Die dafür nötigen finanziellen Folgen für die Gemeinde sind ordentlich auszuweisen. | - Die Gemeinde hätte bereits mit den bestehenden Regelungen bei der Prüfung und Bewilligung von Baugesuchen die Möglichkeit, auf eine gute Einbettung in die bestehende Struktur hinzuwirken. Davon hat sie bisher kaum Gebrauch gemacht (z.B. Überbauung im Strengigarten). Mit der Schonzone Ortskern wälzt die Gemeinde diese Pflicht an die Eigentümer ab.<br>- Die geplanten Subventionen können den durch die Schutzzone entstandenen Wertverlust in keiner Weise kompensieren. | Siehe allgemeine Argumentation zur Schonzone. Wie der Mitwirkende richtig feststellt, hat die Gemeinde mit dem bestehenden Reglement nicht ausreichend Hebel, um eine gute Einpassung sicherzustellen. Mit dem Absatz 4 und der Beschränkung der Dachform wird ein wichtiger Punkt bezüglich Einpassung klar geregelt. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie die Einpassung hiermit an den Eigentümer abgewälzt wird. Das Nutzungsmass der W2 bleibt erhalten. Die Einschränkung, |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Es kann nicht sein, dass die Installation einer Wärmepumpe sich auf jene Seite des Hauses beschränkt, welche nicht an die Schutzzone angrenzt, nur weil die Vorschriften dies so verlangen. Oder für eine PV-Anlage, für welche bspw. aufgrund der Regelungen zur Firstausrichtung eine Installation nur eingeschränkt oder wenig effizient möglich ist.<br>- Ungleichbehandlung, da nicht alle Grundstücke, welche direkt an die Schutzzone Ortskern angrenzen, in die neue Schonzone überführt werden. (bspw. die Parzellen: B-363, C-961, C-2734, B-2893, B-538). | kein Flachdach realisieren zu dürfen, wird als zumutbar eingestuft (siehe auch allgemeine Argumentation).<br><br>Bezüglich der konkret genannten Parzellen:<br>B-538 und B-2893: Beide Liegenschaften befinden sich in der zweiten Reihe mit deutlichem Abstand zu geschützten Dorfkernbauten. Die Schonzone soll nicht übermässig ausgedehnt werden. Die Gefahr, dass in diesem Abstand mit Blick auf die konkrete Situation der beiden Parzellen das Dorfbild weiter negativ beeinträchtigt wird, wird als gering eingestuft. Bei der Überprüfung im Rahmen der Mitwirkung wurde entschieden die Parzelle B-1765 ebenfalls aus der Schonzone zu entlassen.<br>B-363: In der ersten Beurteilung wurde diese Parzelle aufgrund des Geländesprungs und des teilweise geschützten Baumbestands nicht in die Schonzone einbezogen. Da eine ungünstige Positionierung eines Neubaus bei Abholzung des bestehenden waldartigen Saums das Ortsbild um die beiden, unmittelbar angrenzenden und kantonal geschützten Bauten auf den Parzellen B-361 und B-364 negativ beeinträchtigen könnte, wird die Signatur der Schutzzone Hecken und Feldgehölze weitergezogen und die Abschirmung der Bauten auf der Liegenschaft B-363 somit auch für die Zukunft sichergestellt.<br>C-961 und C-2734: Für diese beiden Parzellen reicht der Schutz über die allgemeine Einpassung gemäss Einschätzung der Gemeinde aus. Es besteht kein direkter Bezug zu geschützten Bauten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e46 O** | **Schonzone Ortskern am Storchenweg**<br>- Gibt es Pläne zur Kompensation durch die Gemeinde? | | Das Nutzungsmass der Grundzone wird beibehalten. (Siehe allgemeine Argumentation zu befürchteter Wertminderung). Die Einschränkung bei der Wahl der Dachform hat keine Einschränkung des Nutzungsmasses zur Folge.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme der Frage |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e46**<br>**Ø** | B-536, B-538 und B-2893 müssen ebenfalls der Schonzone Ortskern zugewiesen werden | - Können die Einführung der Schutzzone nachvollziehen und sind nicht per se dagegen<br>- Werden aber gegenüber unseren Nachbargrundstücken B-538 und B-2893 benachteiligt<br>- Nicht nachvollziehbar, warum B-2570, B-2589, B-2587 und B-2586 der Schonzone unterstehen sollen, jedoch B-536 und die dahinterliegenden B-538 und B-2893 nicht.<br>- Was wenn auf diesen Grundstücken Flachdachkuben ähnlich wie B-3648 (Lussers) gebaut würden?<br>- B-2893 ist auf einer Erhöhung gebaut und überragt schon heute die umstehenden Häuser deutlich und ist insbesondere vom «Beggenecken» beim Lützelbachweg (historische Gebäude) sehr augenfällig.<br><br>- Wegen der Sichtachse von der Schönenbuchstrasse hinunter Richtung Kirche, sei es vom Lützelbachweg unten hinaufgesehen<br>- So würde das ganze Geviert inklusive B-1765 (Fam. Äppli) gemeinsam einen Schonzonen-Sichtblock bilden. | Der Perimeter um die Parzellen B-538 und B-2893 wurde erneut überprüft. (Siehe dafür Erwägungen zu den Eingaben e27 und e44)<br>Die einheitlich überbauten Parzellen B-2570 – B-2565. Werden aufgrund ihrer Lage zwischen dem geschützten Gebiet um den Dorfkern und dem Landschaftsraum Chleifeld, welcher ebenfalls im Bundesinventar ISOS mit der höchsten schutzstufe ausgewiesen ist, in die Schonzone aufgenommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p03**<br>**Ø** | Keine **Schonzone Ortskern** auf der Parzelle B-2562<br>  | - 1994 errichteten wir auf der Parzelle B-2562 ein neues Haus mit echten Riegeln, durchmischt mit modernen Elementen. Wir wollten mit diesem Bau den Dorfkern nicht belasten.<br>- Nun entsteht im Südwesten angrenzend an unsere Parzelle eine nicht passende Siedlung, viel zu hoch und auch noch mit Flachdächern. Dagegen wurden zahlreiche Einsprachen erhoben, auch von der Dorfbildkommission. Jedoch wurden alle abgelehnt.<br>Nicht nachvollziehbar, weshalb unsere Parzelle mit der Schonzone Ortskern belastet wird:<br>- Eine Flachdachhaus auf unserem Grundstück wäre unproblematisch (siehe Abbildung links). Es wäre sogar passender, weil die neue Siedlung sehr nahe an unser Haus gebaut ist (von Hausmauer zu Hausmauer ca. 6m). Damit gäbe es einen besseren Abstand zu den wirklich alten Riegelhäusern und es würde den Unterschied Siedlungshaus zu Riegelhaus nicht so krass hervorheben.<br>- Gemeinde leistet keinen reellen finanziellen Wertausgleich | Der Einbezug der Parzelle B-2562 in die Schonzone Dorfkern wurde überprüft und als richtig beurteilt. Die Parzelle grenzt unmittelbar an einen Bereich mit Gebäuden mit dem höchsten Schutzstatus.<br>Die Schonzone bezieht sich auf die Dorfkernbauten und nicht die neueren Gebäude in den angrenzenden Quartieren. Mit der Realisierung eines Riegelhauses haben die Grundeigentümer bereits gezeigt, dass Ihnen an der Einpassung in das historische Ortsbild gelegen ist. Der Gemeinderat schätzt diese Umsicht sehr und will mit der Schonzone auch bei weniger umsichtigen Bauherrschaften eine gute Einpassung sicherstellen können. Bezüglich Wertverminderung verweisen wir auf die allgemeine Argumentation zur Schonzone. Die Einschränkung bei der Wahl der Dachform ist aus Sicht Gemeinde nicht entschädigungspflichtig da keine Einschränkung des Nutzungsmass vorliegt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Weitere Wertverminderung auf unsere Parzelle sehr ungerecht, da unsere Parzelle ja bereits mit der anliegenden neuen Siedlung belastet ist | |
| **p03** ✓ | **Reduktion** der **Schonzone Dorfkern** auf direkt an die Ortskernzone angrenzende Liegenschaften | - Weshalb Liegenschaften, welche in keinem erkennbaren gestalterischen Zusammenhang mehr mit dem Dorfkern stehen, wie etwa das Quartier "In den Vogelgärten“ oder die Liegenschaften entlang vom Römerweg, dieser Schonzone zugeordnet werden, ist nicht nachvollziehbar.<br>- Weshalb dort eine gestalterische Mitsprache der kommunalen Baubehörde notwendig sein soll, ist ebenso wenig ersichtlich, wie die Kriterien. die dabei zur Anwendung gelangen sollen. | Der Perimeter um das Quartier in den Vogelgärten wurde angepasst. (Siehe allgemeine Argumentation)<br>Die Gemeinde ist bereits heute über den Artikel allgemeine Einpassung im bestehenden Reglement § 11 und im neuen Art. 13 verpflichtet, die gute Einpassung und Gesamtwirkung bei Neubauten sicherzustellen. Dies gilt auch ausserhalb der Schonzone.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **p10** | **Schonzone Ortskern**<br>Unser Einfamilienhaus wird laut Plan in die neue «Schonzone» eingegliedert. Einerseits freut es uns, dass unsere schöne Umgebung auch in Zukunft erhalten bleiben soll, „andererseits haben wir aber auch Sorgen, welche ganz besonders die sichere Energieversorgung der Einfamilienhäuser entsprechend den Zielen von Bund und Kanton betreffen. Wir machen uns aber auch Sorgen, dass zukünftige Bauvorhaben einen stark erhöhten bürokratischen Aufwand nach sich ziehen werden, was zusätzliche Kosten für die Eigentümer und die Gemeinde verursachen wird. Ausserdem möchten wir aber auch einen Wunsch anbringen, wie auch die Gemeinde Allschwil selbst dazu beitragen kann, die neue Schonzone um den Mühlebachweg attraktiver zu machen. | | Siehe nachfolgende Punkte |
| **p10** **(✓)** | **1. Versorgung mit erneuerbarer Energie**<br><br>Die kürzlich in BL zustande gekommene Initiative von SP, Grüne, EVP und GLP, welche das Anbringen von Solarpanels auf allen Dächern in BL obligatorisch machen will und das Dekret zur Energiewende in BL, welches vorsieht, dass ab 2026 der Ersatz von Heizungen ausschliesslich durch Systeme erfolgen darf, welche erneuerbare Energien verwenden, beweist, wie wichtig dieses Thema für die Bevölkerung ist. Strittig ist eigentlich nur, auf welchem Weg und in welchem Zeitrahmen der Ausstieg aus nicht erneuerbaren Energien erfolgen soll: Freiwillig oder mit Zwang, gefördert oder nicht, langfristig oder eher kurzfristig. Für die neu eingezonte Schonzone oberhalb des Mühlebachwegs stehen daher in Zukunft für die nachhaltige Energieversorgung - Stand heute — theoretisch nur folgende Systeme zur Verfügung:<br>- Solarenergie<br>- Wärmepumpen und allenfalls<br>- Fernwärme<br>Aber: Der zukünftige Anschluss des neu eingezonten Gebiets oberhalb des Mühlebachwegs ans Fernwärmenetz der IWB ist — nach Aussage von Gemeinderat Vogt an der Informationsveranstaltung im Januar - keineswegs gesichert: Der Anschluss der einzelnen kleinen Einfamilienhäuser mit relativ geringem Energiebedarf am Hügel über dem Mühlebachweg ist kostenintensiv, die IWB könnte es aus Kostengründen ablehnen, unsere Häuser ans Fernwärmenetz anzuschliessen. Eine solche Situation ist jetzt schon in Riehen eingetreten (siehe: Basler Zeitung vom 15. Februar 2024, Seite 21, Beilage). Wir können nur die weise Voraussicht von Gemeinderat Vogt in dieser Angelegenheit bewundern! | | Die Schonzone schränkt das Anbringen von Solarpaneelen auf den Dächern, sofern sie der Dachform angepasst sind, nicht ein. Auch Wärmepumpen sind in der Schonzone ohne Einschränkungen möglich. Diese Ausführungen werden in der Kommentarspalte des Reglements orientierend ergänzt.<br><br>Die weiteren Ausführungen, welche nicht direkt die Revision der Zonenvorschriften betreffen, werden zur Kenntnis genommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Die für Eigentümer bedrohliche Situation wird auch noch dadurch verschärft, dass die IWB die Gasversorgung des Gebiets einstellen wird, wenn in Basel-Stadt wie geplant das Gasnetz abgeschaltet wird. Das bedeutet:<br>Nur Solarenergie und Wärmepumpen - und das ziemlich dringend - können die nachhaltige Energieversorgung in der neuen Schonzone verlässlich garantieren. Ohne Solarpanels — wo der Einbau sich lohnt oder gewünscht wird — und ohne Wärmepumpen werden die Energie- und Umweltziele des Bundes und des Kantons und die sichere Wärme- und Energieversorgung der Bewohner nicht zu erreichen sein. Der Einbau von Solarpanels und von Wärmepumpen sollte daher auch in der neu eingezonten «Schonzone» keinesfalls aus Gründen der Ortsbild-Aesthetik behindert werden. Die Bekämpfung des Klimawandels einerseits, und die Energiesicherheit für die Anwohner müssen jederzeit gegenüber dem Ortsbild vorrangig bleiben.<br>Unsere Mitwirkungsvorschläge für die neue Schonzone am Mühlebachweg - eigentlich sind das Apelle ans Verantwortungsbewusstsein der Verantwortlichen - sind daher:<br>- Keinerlei gegenüber Bund und Kanton verschärfende Einschränkungen für Solarpanels und Wärmepumpen in der neuen Schonzone oberhalb des Mühlebachwegs<br>- Anbauten und Veränderungen, die zur Erhöhung der Energieproduktion von Panels dienen, wie z.B. Vordächer zur Installation von Solarpanels oder das Anbringen von Solarpanels auf in südlicher Richtung ausgerichteten Hausfassaden zur Erhöhung der Energieausbeute sollten ebenfalls erleichtert bewilligt werden: Da die südlichen Gebäudeseiten nicht direkt dem Ortskern und dem Mühlebachweg zugewandt sind, sollte damit auch kein grosser Schaden für das Ortsbild entstehen.<br>- Ein vielleicht gangbarer Kompromiss zwischen Ortsbild und Energiesicherheit wäre: Einschränkungen ausschliesslich für Panels an derjenigen Dachfront, die dem Mühlebachweg direkt zugewandt ist, sofern die restlichen zur Verfügung stehenden Dachflächen genügend Solarenergie liefern können, um ökonomisch zu sein.<br>- Für die Installation von Luft-Wärmepumpen sollten die bisherigen Bewilligungskriterien auf dem heutigen Stand belassen werden und keinesfalls verschärft werden. Wärmepumpen werden zukünftig wahrscheinlich die einzige praktikable Möglichkeit bieten die Einfamilienhäuser in der neuen Schonzone zu beheizen. | | |
| **p10<br>O** | **2. Bürokratie**<br><br>Für zukünftige Bauvorhaben sowie aus Kostengründen auch für die Gemeinde wäre es sehr wünschenswert, die Bewilligungsverfahren möglichst kurz und effizient zu gestalten. So sollten<br><br>- Erneuerungs- und Reparaturarbeiten an der Fassade, wie Neuanstrich, Reparaturen am Balkon, Ersatz von Fenstern und Türen, Ersatz der Dachrinne, Reparaturen am Dach usw. welche im Rahmen des heutigen Bestandes durchgeführt werden müssen und das Aussehen nur wenig verändern sollen in einem sehr abgekürzten Verfahren, am besten nur mit einer Meldepflicht an die Behörde {ev. wenn nötig mit einem kurzen Lokalaugenschein abgewickelt werden können.<br>- Sollten Veränderungen an der Fassade geplant sein, die grössere Auswirkungen auf das Ortsbild haben könnten, so sollen an den dem Dorfzentrum - also dem Mühlebachweg - nicht direkt zugewandten Fassaden weniger strenge Massstäbe angelegt werden als bei den direkt zugewandten.<br>- Die Bewilligungsbehörde sollte sich ein «Pflichtenheft» oder ein «Mission Statement» geben, dass sie verpflichtet, ein hilfreicher Partner des Antragstellers und nicht ein «Verhinderer» zu sein: Dazu gehört auch, dass die Bewilligungen oder allenfalls die Änderungsvorschläge sehr zeitnah erfolgen. Erfahrungen meiner Bekannten in Riehen haben gezeigt, dass sich im Kanton Basel-Stadt Verfahren über Jahre statt Tagen oder Wochen hinziehen können, was Kosten in der Gemeinde und Frust bei den Betroffenen erzeugt. | | Der Grundsätzliche Verfahrensablauf bei Baugesuchen ist auf übergeordneter Ebene geregelt. Mit der Schonzone wird lediglich festgelegt welche Aspekte bei der Überprüfung der allgemeinen Einpassung (welche ohnehin stattfindet) besonders zu beachten sind.<br>Bei Vorhaben, die kein Baugesuch benötigen, spielt die Schonzone keine Rolle.<br>Die konstruktiven Anmerkungen zur Bewilligungspraxis werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Missstände anderorts sind bekannt, jedoch nicht mit der Situation in Allschwil zu vergleichen. Die Vorgaben der Schonzone können das Verfahren gar beschleunigen, weil beispielsweise die Frage der Dachform bereits geklärt ist.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | - Als hilfreicher Partner sollte die Bewilligungsbehörde immer auch eigene Vorschläge unterbreiten, wie allenfalls? das abgelehnte Projekt doch umgesetzt" werden könnte. Diese Vorschläge sollten angemessen sein und das Bauvorhaben nicht über Gebühr verteuern<br>- . | | |
| **p18**<br>**Ø** | **Schonzone Ortskern**<br>**Anträge:**<br>1. Es sei davon abzusehen, auf dem westlichen Teil der Parzelle Nr. B-81, Allschwil, der nicht vom Teilzonenplan Dorfkern umfasst wird, eine «Schonzone Ortskern» zu errichten bzw. diesen Teil der Parzelle unter eine «Schonzone Ortskern» zu stellen, und es sei diese Teilfläche in der bisherigen Zone W2 zu belassen.<br>2. Es sei überhaupt allgemein davon abzusehen, eine «Schonzone Ortskern» zu schaffen.<br><br>**Begründung:**<br>1. Der zur Debatte stehende westliche Teil der Parzelle Nr. B-81, der neu unter eine „Schonzone Ortskern" gestellt werden soll, befindet sich bis anhin in der Zone W 2. Diese Teilfläche ist weder von der Hegenheimerstrasse 19 noch von der Klarastrasse noch vom Dorfplatz in geringster Weise einsichtbar. Der vom Teilzonenplan Dorfkern umfasste östliche Parzellenteil mit dem historischen längs-liegenden landwirtschaftlichen Wohnhaus an der Hegenheimerstrasse wird - im typischen sundgauer Stil - hinter dem offenen Hof durch ein grosses landwirtschaftliches Oekonomiegebäude in Querrichtung abgeschlossen. Auch ein gemäss Teilzonenplan Dorfkern anstelle des heutigen Oekonomieteils mögliches neues Fachwerkhaus würde den östlichen Teil der Parzelle Nr. B-81 im Sinne eines Querriegels abschliessen. Der bislang unbebaute westliche Teil der Parzelle Nr. B-81, welcher heute als Pferdeweide genutzt wird, ist hinter sämtlichen umliegenden Gebäuden derart versteckt, dass viele Leute überhaupt nicht wissen, dass sich dort noch eine unbebaute Fläche befindet! Zudem grenzt dieser versteckte Parzellenteil in westlicher Richtung über das schmale Schuelgässli an die Parzelle Nr. B-1462 mit dem die ganze Umgebung überragenden, hässlichen Betonbau des Schulhauses Schönebuchstrasse, welcher überhaupt nicht in unser Dorfkernbild passt. Dass auch der Teil dieser Schulhausparzelle mit dem hässlichen Betonbau neu einer Schonzone Dorfkern unterstellt werden soll, ist überdies eine klare Augenwischerei und ein absoluter Witz. Dieser Parzellenteil ist durch den unpassenden Betonbau baulich bereits völlig ausgenutzt. Und sollte dereinst in Zukunft ein Abbruch des heutigen Schulhauses zur Diskussion stehen, so ist ein praktikabler Schulhausneubau im Sinne der „Schonzone Ortskern" gar nicht möglich. Eine „Schonzone Ortskern" im westlichen Teil der Parzelle Nr. B-81 bringt daher aus optischen Gesichtspunkten absolut nichts!<br>2. Bislang untersteht der westliche Teil der Parzelle Nr. B-81, wie gesagt, der Bauzone W2. Eine Unterstellung unter eine neu zu schaffende „Schonzone Ortskern" stellt eine klare Nutzungseinschränkung dar, auch wenn die mit der Planung beschäftigten Personen und Gemeindebehörden dies bestreiten, weil die bisherige Baunutzungsziffer beibehalten wird. Denn an ein Bauvorhaben werden zukünftig unbestreitbar höhere Anforderungen bezüglich der Einpassung in das Ortsbild gestellt als vorher, wobei als Kriterien die Anordnung der Freiräume und Ausrichtung der Baukörper, die Materialität, Kubatur, Dachform und die Fassadengliederung sowie auch die Aussengestaltung Anwendung finden sollen. Es ist steht ausser Zweifel, dass diese einzuhaltenden Kriterien zu einer Einschränkung des Baugesuchstellers führen, da er nicht mehr bauen kann, wie er es eigentlich wünscht und bisher durfte. Auch wird die Beurteilung dieser einzelnen Kriterien | | 1. Die Parzelle B-81 soll aus der Schonzone ausgeschlossen werden. Die Parzelle B-81 ist integraler Bestandteil des geschützten Ortsbilds um den Dorfplatz und grenzt unmittelbar an als Einzelbauten geschützte Gebäude. Mit der Schonzone wird das Nutzungsmass nicht geschmälert. Bitte beachten Sie hierzu auch die allgemeine Argumentation zur Schonzone Ortskern<br>2. Es wird befürchtet, dass bei der Überprüfung der Anforderungen innerhalb der Schonzone Willkür vorherrscht.<br>Antwort: eingehende Baugesuche werden von einem Fachgremium beurteilt und der Austausch mit der Grundeigentümerschaft zur Findung passender Lösungen gesucht.<br>3. Innerhalb des Teilzonenplans Dorfkern gibt es strenge Vorschriften die durch begrenzte Baufelder, für einige Bereiche die Verpflichtung neue Riegelbauten zu erstellen und den Schutz einzelner Gebäude sichergestellt werden. Die Schonzone Dorfkern ist hingegen eine überlagernde Zone, die die Kriterien der Beurteilung eingehender Baugesuche festlegt und Flachdächer als Dachform ausschliesst. Beide Situationen sind nicht vergleichbar. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit der Schonzone und dem Schutz des Quartierbildes der Wert der Liegenschaften erhalten wird.<br>4. Siehe Antwort 3. Es wird nicht von einem Wertverlust ausgegangen.<br>5. Frage nach dem Einbezug der Parzellen B-1765, B-538, B-535, B-326, B-363, B-1894 in die Schonzone Ortskern.<br>Antwort: Die Festlegung der Schonzone ist nach den im Planungsbericht genannten Kriterien erfolgt. Alle Hinweise aus der Mitwirkung wurden aufgegriffen und überprüft: Die Parzelle B-1894 ist in einer Grünzone. Hier ist keine Bebauung möglich, |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | im Einzelfall stets vom Gutdünken und Belieben der Gemeinde (Bauabteilung, Bauausschuss, Gemeinderat) abhängen. Und noch direkter formuliert: Ein Baugesuchsteller in der „Schonzone Ortskern" muss sich zukünftig der völligen Willkür zahlreicher Gemeindegremien unterwerfen, welche alle meinen, ihre persönliche Meinung kundtun und ihren Senf zu einem Baugesuch abgeben zu müssen. Der Unterzeichnete kann aus persönlicher Erfahrung sagen, dass wohl in kaum einer anderen Gemeinde in Bauangelegenheiten und vor allem beim Dorfkernschutz mit derart unterschiedlichen Ellen gemessen, bei der Beurteilung einer Baute willkürlicher gehandelt und nach Gutdünken entschieden wird als in Allschwil. Ein Baugesuchsteller, der in der „Schonzone Ortskern" ein Projekt realisieren will, wird auf der Gemeindeverwaltung Allschwil einen wahren Spiessrutenlauf absolvieren müssen, um schlussendlich eine Baubewilligung zu erhalten, was ihn fraglos nicht nur eine Unmenge Nerven und Zeit kosten und bei ihm grossen Unmut verursachen wird sondern auch finanziell teurer zu stehen kommt. Ob es die Gemeinde und ihre hinzugezogenen Planer wahrhaben wollen oder nicht, die Unterstellung einer Parzelle - vorliegend der Parzelle Nr. B-81 - unter die neu geplante „Schonzone Ortskern" stellt gegenüber dem heute geltenden Recht unbestreitbar eine zukünftige Nutzungseinschränkung dar.<br>3. Es dürfte gerichtsnotorisch sein, dass eine Parzelle in der heutigen Dorfkern-zone bei gleicher Grösse und Nutzungsziffer gegenüber einem Grundstück ausserhalb der Dorfkernzone, in der Zone W 2, einen um rund 1/3 geringeren Wert aufweist, weil die Nutzung durch die Dorfkernvorschriften vorgegeben bzw. eingeschränkt wird. In gleicher Weise, nur nicht in derart grossem Masse, wird ein Grundstück in der neuen „Schonzone Ortskern" gegenüber einem Grundstück in der W 2-Zone aufgrund der neuen Baukriterien einen Minderwert aufweisen. Diese Wertminderung dürfte mindestens in 1/4, wenn nicht in mehr, bestehen. Wer das Gegenteil behauptet, muss mit Verlaub als Träumer, Ahnungsloser oder schlicht als Lügner bezeichnet werden, welcher den Eigentümern Sand in die Augen streuen bzw. sie für dumm verkaufen will. Diese Wertminderung wird die Gemeinde Allschwil einem Eigentümer zweifellos entschädigen müssen. Im Streitfalle wird mein Vater hierfür den Gang ans Enteignungsgericht nicht scheuen.<br>4. Der besagte westliche Teil der Parzelle Nr. B-81 meines Vaters dürfte neben dem südlichen Teil der Parzelle Nr. B-390 von Landwirt Emil Hauser die grösste noch unbebaute Fläche sein, welche nun in die neue „Schonzone Ortskern" fallen soll. Ist diese wertmässige Verminderung der Dank der Gemeinde Allschwil an zwei alteigesessene Bürger und Bauernfamilien, dass diese im Sinne der Natur ihre besagten Grünflächen bis heute freigehalten und nicht mit einer gewinnbringenden Überbauung überzogen haben? Pfui, kann ich hierzu nur sagen! Es scheint leider so, dass der Gemeinde Allschwil die Neuzuzüger ungleich wichtiger sind als die alteingesessenen Bürger und Einwohner. Ein gutes Beispiel dafür ist, dass die Gemeinde den Bewohnern des „Expat-Quartiers" im oberen Ziegeleiareal eine quasi verkehrsfreie Siedlung gewährt hat, obschon man die Strasse hindurch als Entlastung für den Durchgangsverkehr im Dorf gut hätte ausbauen können. Aber auch hier hat man die Interessen der meist alteingesessenen Bewohner am und um den Dorfplatz mit Füssen getreten.<br>5. Und was die schon angesprochene Willkür der Gemeinde anbelangt, so ist ei-ne solche schon daraus ersichtlich, dass gewisse Parzellen aus unerfindlichen Gründen von der neuen „Schonzone Ortskern" nicht umfasst werden, obschon es die Parzellen darum herum allesamt wurden. Unbesehen davon, dass ich dies den betreffenden Eigentümern gönne, ist kein plausibler Grund ersichtlich, warum man z. Bsp. die Parzellen | | Parzelle B-363 ist durch einen Geländevorsprung und einen waldähnlichen Bereich mit Hecken und Bäumen deutlich von dem geschützten Dorfkern getrennt. Die Signatur “Hecken und Feldgehölze”, welche die visuell und räumlich trennende Bepflanzung schützt, wird im Zuge der Überarbeitung der Planungsdokumente weitergezogen. Die Parzelle B-535 befindet sich innerhalb des Teilzonenplans Dorfkern. Für die Einstufung der Parzellen B-538 und B-1765 verweisen wir auf die Antworten zu den Eingaben e27 und e44. Eine Parzelle B-326 ist der Gemeinde nicht bekannt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Nrn. B-1765, B-538 und B-535 (Storchenweg), Nr. B-326 (Schönenbuchstrasse), Nr. B-363 (Oberwilerstrasse) und die Nrn. B-1894 und B-425 am Mühlibachweg von der neuen Schonzone Ortskern ver-schont hat. So wäre es insbesondere bei den letztgenannten beiden Parzellen vis-à-vis des Mühliweihers durchaus wünschenswert, wenn man Kriterien für eine Überbauung festlegen könnte. Aber eben, die Gemeindewillkür zeigt sich schon hier.<br>6. Am allerbesten wäre es auf jeden Fall, auf die Schaffung jeglicher „Schonzone Ortskern" zu verzichten. Es kann wirklich nicht sein, dass die bekannte („Problem"-) Überbauung im oberen Teil des Arishofweges nun dazu führt, dass man so viele andere Eigentümer in Allschwil abstraft und ihnen Baufesseln anlegt.<br><br>Ich gebe der Hoffnung Ausdruck, dass man sich mit den Anträgen meines Vaters ernsthaft auseinandersetzt und diese nicht einfach lapidar, wie dies in den meisten Mitwirkungsberichten geschieht, mit Standartfloskeln abtut. | | |
| **e26**<br>**(✓)** | **Photovoltaik und Sonnenkollektoren in der Schonzone**<br>Für Photovoltaik und Sonnenkollektoren in der Schonzone wäre es gut, für die Photovoltaik die Typen zu definieren und für die Sonnenkollektoren "typenoffen" zu ergänzen. | | Die Schonzone schränkt das Anbringen von Solarpaneelen auf den Dächern, sofern sie der Dachform angepasst sind, nicht ein. Auch Wärmepumpen sind in der Schonzone ohne Einschränkungen möglich. Diese Ausführungen werden in der Kommentarspalte des Reglements orientierend ergänzt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e49**<br>**(✓)** | **Keine Schonzone Ortskern**<br>Evtl. W2 einfach in einigen kleinen Punkten für die Schonzone Ortskern anpassen, wie zum Beispiel bei der Dachform wie bei den Ortsbildschutzzonen Lindenplatz und Borerhof? | - Grosser Mehraufwand und Mehrkosten für die betroffenen Parteien und die Gemeinde bei Baugesuchen<br>- Art 47 Abs. 2: Dass der Beizug von Fachpersonen für die Beurteilung in der Verordnung Bauausschuss geregelt werden soll, ist doch eine sehr schwammige Regelung, d.h. es besteht die Gefahr, dass willkürlich entschieden wird<br>- Energetische Sanierungen und umweltentlastende Neuanschaffungen, wie z.B. Solaranlagen werden erschwert<br>- ISOS-Vorgaben müssen nicht zwingend umgesetzt werden, die Gemeinde hat hier einen grossen Ermessensspielraum (siehe Art. 11 der Verordnung über das ISOS (VISOS))<br>- Gibt es einen Fonds, um die Ansprüche der Schadenersatzklagen und die damit verbundenen juristischen Fälle zu regeln, welche durch eine Umzonung entstehen?<br><br>**Empfehlungen der ISOS-Inventarisierung**<br>- In den historischen Ortsteilen mit den Sundgauerhöfen dürfen keine weiteren Faux-vieux-Bauten erstellt werden. | - Mehraufwand: Bereits heute wird und muss die allgemeine Einpassung überprüft werden. Mit der Schonzone wird die besondere Bedeutung der Einpassung um den Dorfkern unterstrichen, ggf. wird durch die Sensibilisierung und Klärung zulässiger Dachformen sogar Aufwand gespart.<br>- Die Verordnung Bauausschuss soll sicherstellen, dass nicht willkürlich entschieden wird.<br>- Energetische Sanierung: Die Schonzone schränkt das Anbringen von Solarpaneelen auf den Dächern, sofern sie der Dachform angepasst sind, nicht ein. Auch Wärmepumpen sind in der Schonzone ohne Einschränkungen möglich. Diese Ausführungen werden in der Kommentarspalte des Reglements orientierend ergänzt<br>- ISOS-Vorgaben: Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br>- Entschädigung: Siehe allgemeine Ausführungen zu Befürchtung Wertminderung. Das Nutzungsmass bleibt vollständig erhalten. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Zu begrüssen, wenn der belastete Ortskern mit dem Dorfplatz und dem zentralen Tramkreisel vom starken Durchgangsverkehr entlastet wird<br>- Verbliebene Industriebauten des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts im Ziegeleiareal umnutzen: An der Binningerstrasse, aber auch nördlich des Kerns, sollten Möglichkeiten zur Umnutzung gefunden werden, damit sie nicht wie das ehemalige Elco-Areal abgerissen werden müssen.<br>- Überbauung der Freiflächen zwischen den Wohnquartieren: Hier ist auf die benachbarten Bebauungen Rücksicht zu nehmen, ein Bebauungsplan wäre angezeigt. | Hinweise zu Faux-vieux-Bauten werden zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Planung spart den Teilzonenplan Dorfkern aus. Er wird im Anschluss revidiert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e50**<br>✓ | **Gegen Schonzone Ortskern Römerweg**<br>Auf der Parzelle B-2598 ein Neubau mit Flachdach zulassen | - Weshalb ist es für uns neu nicht mehr möglich ein Einfamilienhaus mit Flachdach zu errichten, wo doch in der Nachbarschaft diverse Häuser mit Flachdach stehen, u.a. eines, welches erst letztes Jahr errichtet wurde?<br>- Neubau würde das Ortsbild in keiner Art & Weise beeinträchtigen. Unser Grundstück ist rundum von anderen Bauten verdeckt und eingebettet, was eine direkte Sicht von anderen Strassen verunmöglicht. Auch ist die Ausrichtung der Häuser ohnehin unterschiedlich; die Häuserreihen zum Dorfkern hin sind seitlich ausgerichtet, die andere Häuserreihe steht parallel zu unserem Land. | Siehe allgemeine Ausführungen zum Römerweg.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |

## 2.3 Eingaben zu kommunalen Schutzobjekten

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e54**<br>**Ø** | **Verzicht auf Unterschutzstellung Hegenheimermattweg 150 & 150b (A-1155)** | - Das Garderobengebäude und der angrenzende Wohn- und Werkstattgebäude wurden 1979 erstellt.<br>- Die Gebäude müssen energetisch saniert und ggf. neuen Bedürfnissen angepasst werden.<br>- Eine vorzeitige Unterschutzstellung halten wir angesichts des jungen Gebäudealters und der noch unklaren Schutzfähigkeit für unverhältnismässig. | Die Unterschutzstellung ist aus Sicht der Gemeinde mit einer sorgfältigen Sanierung und der Anpassung an die Bedürfnisse der Nutzer vereinbar. Es wurde ein Augenschein mit den Eigentümern durchgeführt, um geplante Massnahmen zu besprechen. Die Gemeinde möchte trotz der Unterschutzstellung die Nutzung des Gebäudes nicht einschränken und ist gerne bereit bei der Lösungsfindung zu unterstützen. Sowohl ein ergänzender Bau auf dem Areal als auch eine im Zusammenspiel mit Gemeinde und kantonaler Denkmalpflege entwickelte Erweiterung der Bestandsbauten sind grundsätzlich denkbar. Der Schutz bezieht die Anordnung und Gliederung der Sportflächen nicht mit ein. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes wird mit der Eingabe aus Sicht der Gemeinde nicht in Frage gestellt<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e57**<br>**Ø** | **Schönenbuchstrasse 22**<br>nicht unter kommunalen Schutz stellen | - Eine Anfrage für einen kommunalen Schutz habe ich bereits 2008 abgelehnt<br>- Obwohl es zu finanziellen Einbussen führt, bekomme ich von der Gemeinde keinen finanziellen Ausgleich<br>- Entscheidungen der Gemeinde bei Sanierungen oder leichten Veränderungen werden oft willkürlich getroffen | Die Ablehnung 2008 hat keine Auswirkung auf die aktuelle Revision der Zonenvorschriften. Das Gebäude an der Schönenbuchstrasse 22 ist im BIB inventarisiert und wird als erhaltenswert eingestuft. Die Gemeinde erkennt an, dass das Gebäude dazu einen Wert als Teil des Ensembles «Baugruppe Rosenberg» hat, welches unter der nachfolgenden Eingabe beschrieben wird. Im Zusammenspiel mit einer Ortsbildschutzzone über die sechs Bauten des Ensembles wird das Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Ein Ortsbildschutz der Baugruppe Rosenberg als Ensemble wird geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e64**<br>**(✓)** | Florastrasse 3 nicht unter **kommunalen Schutz** stellen<br><br>- Während ich als Teil der Gemeinde nachvollziehen kann, dass das historische Ensemble der fünf bzw. sechs Häuser von Eugen und Albin Simon an der Florastrasse 1-5, der Klarastrasse 20 und der Schönenbuchstrasse 20-22 einen schönen Anteil am Dorfbild haben, wirkt die unter Schutz Stellung eines weiteren einzelnen Gebäudes etwas willkürlich. | | Die Baute an der Florastrasse 3 ist im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kommunal zu schützen enthalten.<br>Der Beschrieb des Objekts im Bericht zum BIB weist auf die besondere Situation des Gebäudes als Teil eines Ensembles «Baugruppe am Rosenberg» von 6 Einzelbauten im Heimatstil hin. Die Bauten an der Florastrasse 1-5, Klarastrasse 22 und Schönenbuchstrasse 20-22 wurden 1913 zeitgleich von Eugen und Albin Simon für den Gemeinderat |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | - Ausser der Erwähnung des Hauses Florastrasse 3 im BIB von 2004 als "kommunal zu schützen" scheint nichts darauf hinzudeuten, dass sich die Gemeinde selbst spezifisch mit dem Ensemble und den einzelnen Gebäuden auseinandergesetzt hat.<br>- Bei der Begutachtung und der Erwähnung im BIB vor nunmehr 20 Jahren war das Haus noch in einem anderen Zustand. Warum damals nicht auch die Gebäude Florastrasse 1 und Klarastrasse 20 ähnlich als komunal schützenswert bewertet wurden, konnte mir in den vergangenen Wochen niemand beantworten. Und warum nun aus kommunaler Sicht nicht eher das Ensemble als schützenswert eingestuft wird, sondern der Einfachheit halber einfach den zwanzigjährigen Einschätzungen des Kantons gefolgt wird, wirkt nach einem politischen Zug.<br>- Als Gemeindemitglied und Liebhaber unseres Dorfes würde ich deshalb besser verstehen, wenn das Erscheinungsbild des Ensembles als schützenswert erachtet würde. Denn jede Erwähnung der einzelnen Bauten Florastrasse 3 und 5 sowie Schönenbuchstrasse 20-22 beginnen immer mit dem Bezug zum Ensemble. Aber was ist das Ensemble noch wert, wenn die beiden Häuser an der Front, Florastrasse 1 und Klarastrasse 20 nicht geschützt werden?<br>- Als Nachbar der noch nicht geschützten Gebäude, will ich hingegen meinen Nachbarn nicht auferlegen, was sie an ihren eigenen Häusern zukünftig noch verändern dürfen.<br>- Als Hausbesitzer der Florastrasse 3 wünsche ich mir, dass mein Haus differenzierter angeschaut wird, als aufgrund einer zwanzigjährigen Einschätzung (die das Haus ist nun immerhin wieder einen Viertel älter als damals). Wenn ich die alten Pläne betrachte, die Veränderungen, die seither stattgefunden haben, und den Lösungen, die man architektonisch fand und nutze, dann sehe ich ein Haus, das immer wieder neu angepasst wurde. Und genau dies erhoffe ich mir, bleibt für dieses Haus auch nach einer ungewünschten Unterschutzstellung noch möglich.<br>- Ich schreibe diese Zeilen in einem Zimmer, in der unsere Vorbesitzerin und ihre Schwester noch ihre Geburtstagsfeste feiern durften, weil es das kälteste und am wenigsten zurecht gemachte Zimmer war. Gewärmt werde ich durch Heizungskörper, die es damals nicht gab. Meine Kinder schlafen oben in Zimmern, die früher über einen Kachelofen im EG beheizt wurden.<br>- Dieser Kachelofen wurde durch eine Gasheizung ersetzt, die nun den früheren Schornstein belegt. Was darf ich nach einer etwaigen Unterschutzstellung, wenn ich eines Tages den Kachelofen sanieren/wieder in Betrieb nehmen möchte? Ist es dann erlaubt, die Abluft der Gasheizung über einen separaten Schornstein der Fassade entlang abzuleiten, oder lässt das der Schutz nicht mehr zu? Wird es mir dann verunmöglicht, den Kachelofen wieder in Betrieb zu nehmen, obwohl der Schornstein des Kachelofens derzeit für die Gasheizung "missbraucht" wird<br>- Oder nehmen wir den Aufgang der Treppe in den Dachstuhl. Dieser Aufgang ist derzeit so konstruiert, dass er eine kleine Lukarne benötigt. Dies scheint architektonisch nicht ganz ausgereift gewesen zu sein und eine Art "Notlösung". Denn über der Treppe vom EG ins OG ist sehr viel ungenutzter Raum mit fast doppelter Deckenhöhe. Das machte schon früher energetisch wenig Sinn, war aber wohl die einfachere Variante. Das ist natürlich interessant, aber das wäre eine Versetzung der Lukarne an eine andere Dachseite auch, wenn damit im innern des Hauses eine bessere Treppenlösung umgesetzt werden kann. Ist dies dann noch möglich. Oder schützt man damit etwas, das gar nie so gedacht war?<br>- Oder nehmen wir die sichtbarste Ostfassade. Da war mal eine Art Balkon im EG mit Zugang von der Küche. Später wurde diesem eine Holzterrasse mit Abgang in den Garten vorgesetzt. Diese wurde im Laufe der Jahre morsch und wieder abgerissen. Die Aussenmauer wurde durchgehend nach aussen | | Jakob Vogt-Küstner erbaut. Für Allschwil markierten Sie den Beginn der Besiedelung des Rosenbergs und sind noch heute ortsbildprägender Auftakt des Quartiers. Mit den überlagernden Ortsbildschutzzonen gibt die Gemeinde dem Schutz von Ensembles ein hohes Gewicht. Bei einer erneuten Prüfung soll der Wert des Schutzes des Ensembles Baugruppe Rosenberg gegen den objektbezogenen Schutz der 4 im BIB aufgeführten Bauten abgewogen werden. Mit einer Ortsbildschutzzone «Baugruppe Rosenberg» könnten sowohl die spezifischen Charaktere der Einzelbauten als auch das ortsbildprägende Ensemble, welches auch aufgrund seiner topografischen Lage eine starke Wirkung hat, bewahrt werden. Die so mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Liegenschaften, welche nicht im BIB inventarisiert sind, nutzen das Nutzungsmass einer W2 heute bereits voll aus bzw. sind sogar teilweise übernutzt. Die Ortsbildschutzzone würde das zulässige Nutzungsmass also nicht negativ beeinträchtigen.<br>Die Einstufung der im BIB inventarisierten Gebäude als «erhaltenswert» innerhalb einer möglichen Ortsbildschutzzone wird ebenfalls geprüft.<br><br>Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden im August 2024 zu einem Gespräch eingeladen und über das Vorgehen orientiert.<br>Die Grundeigentümerschaften der Liegenschaften Rosenbergweg 1 und Klarastrasse 22 lehnen gemäss eines im August 2024 bei der Gemeindeverwaltung eingegangenen Schreibens jegliche Unterschutzstellung oder Eintragung der Liegenschaften Klarastrasse 22, Allschwil, Parzelle B-1627 und Rosenbergweg 1 und 1a, Allschwil, Parzelle B-1630 in ein Verzeichnis der schützenswerten Bauten oder sonstige Register auf Gemeinde oder Kantonsebene strikt ab. Begründet wird dieser Schritt mit höheren Verfahrenskosten und einem damit einhergehenden Wertverlust.<br>Die Eingabe der Grundeigentümerschaften wird in die Überlegungen zum weiteren Vorgehen mit einbezogen. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | versetzt und damit eine bündige Fassade bis ins OG gezogen und damit wurde im OG eine Loggia geschlossen in der nun Fensteröffnungen sind, die nichts mehr mit dem ursprünglichen Haus zu tun haben und die ganz andere Fensterläden (Rollläden) haben, wie die anderen Fenster.<br>- Das hat also nur noch bedingt mit dem Haus von Eugen und Albin Simon zu tun - und trotzdem ist es doch genau das, was uns an diesem Ensemble gefällt. Wenn wir dies nun aber komplett im jetzigen Ist-Zustand unter Schutz stellen, dann verunmöglichen wir allenfalls genau dieses Weiterleben der DNA dieser Häuser, nämlich dass sie heute nicht mehr so sind wie damals und aber, dass sie deshalb immer wieder geliebt wurden: weil sie zur jeweiligen Zeit den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner klug verändert, verbessert, angepasst wurden. Wenn wir das schützen wollen, dann am Besten, wenn wir von einem aufdoktrinierten Schutz absehen und weiterhin auf kommunaler Ebene im Dialog gute Lösungen für die weitere Nutzung des Hauses, angepasst an die heutige Familie, finden können.<br>- Ich erhoffe mir sehr, dass wir nicht versuchen, eine Westfassade unter Schutz zu stellen, die nicht mehr ursprünglichen entspricht. Dass wir nicht Fensterläden unter Schutz stellen, die heute aus Alu sind. Dass wir nicht Fenster unter Schutz stellen, die während 40 Jahren aus Kunststoff waren und erst seit 2 Jahren wieder aus Holz. Dass wir handkerum nicht andere Fenster unter Schutz stellen, die vor 8 Jahren noch marode Doppelfenster waren.<br>- Es tut mir weh, wenn mein Haus nun von Externen in ein Korsett gezwängt wird, das sich für das Haus nicht richtig anfühlt, während dieselbe Gemeinde eigene unter Schutz stehende Gebäude oder schützenswerte Gebäude entweder abreisst (Stichwort: Turnhalle), oder Handyantennen darauf errichtet und das Innenleben komplett verändert (Stichwort: neues Schulhaus Dorf). Ich möchte als Hausbesitzer nicht Freiheiten einbüssen müssen an eine Gemeinde, die selbst nicht mit dem besten Beispiel vorangeht.<br>- Die Florastrasse 3 muss weiterleben können. Der neuen Zeit angepasst werden können. Schornsteine müssen für zukünftige oder alte Heizsysteme genutzt oder umgenutzt oder dazugebaut werden können. Man muss sich heute eher vor Hitze schützen können, als vor Kälte und eher vor Fluglärm als vor Pferdehuf-Getrampel. Wenn dies im Dialog geschehen kann, dann okay. Wenn nicht und wenn wir uns entscheiden, einen Ist-Zustand zu einem willkürlichen Zeitpunkt zu schützen, dann möchte ich dagegen sprechen. | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung (Anliegen wird geprüft) |
| **p08**<br>**Ø** | **Kommunales Schutzobjekt, Kirche St. Peter und Paul**<br>Es ist darauf zu verzichten, die gesamte Kirche unter kommunalen Schutz zu stellen | - Die röm. kath. Kirche Allschwil ist sich des architektonischen und künstlerischen Wertes dieser Kirche bewusst und wird alle Umbau- und Sanierungsmassnahmen mit der gebotenen Umsicht vornehmen<br>- Die Kirche befindet sich zurzeit in einer herausfordernden Umbruchsphase. Umnutzungen der sakralen Räume stehen aufgrund der Neuorientierung der Kirche im Raum. Dies würde durch den Denkmalschutz erschwert. | Die Kirche vom Zürcher Architekten Fritz Metzger, ist gemäss BIB kantonal zu schützen und damit mit dem höchsten Schutzstatus ausgezeichnet. Die Kirche ist sowohl als Einzelobjekt als auch als Teil des Ortsbildes Allschwils sehr wertvoll. Der Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege bei anderen kommunalen geschützten Sakralbauten hat gezeigt, dass man innerhalb dieses Schutzes einer zeitgemässen Weiterentwicklung, zum Beispiel durch Umnutzungen, offen gegenübersteht. Auch die Gemeinde wird entsprechende Anliegen der Kirche unterstützen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p21**<br>**Ø** | **Kein kommunaler Schutz Judengässli 43** | Siehe unten | Siehe unten |
| | Namens und im Auftrag der Eigentümer, Roland Alexander Hartmann, Oliver Hartmann und Anemone Hartmann—Byrd möchte ich mich in der Funktion als Miteigentümer und als Vertreter der eingangs aufgeführten Miteigentümer im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bezüglich der beabsichtigten Unterschutzstellung des Wohnhauses an der Liegenschaft Judengässli 43, 4123 Allschwil einbringen und dazu wie folgt Stellung nehmen:<br><br>**1.** Wie Sie im Schreiben vom 06. März 2023 ausgeführt haben, wurde bei der Überprüfung der im BIB inventarisierten Objekten festgestellt, dass jüngere Gebäude ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts stark untervertreten seien. Ich erlaube mir präzisierend festzuhalten, dass immerhin vier kommunal zu schützende Bauten, die in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts erstellt worden sind, im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (Gemeinde Allschwil) aufgenommen sind. Im Verhältnis zu allen inventarisierten kommunal zu schützenden Bauten sind Bauten aus den 50er—Jahren relativ stark vertreten, wenn nicht sogar übervertreten. Die einzigen bauhistorischen Epochen, die stärker im BIB vertreten sind, sind die 10er und 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts. Eine Unterschutzstellung weiterer Bauten aus den 50erJahren ist nicht geeignet, die von Ihnen angeführte Datenlücke zu schliessen und widerspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.<br><br>**2.** Sodann ist im BIB ausdrücklich festgehalten, dass sämtliche Bauten im ganzen Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind, berücksichtigt sind. Da Zonenpläne gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen, bedarf eine Planänderung einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse (vgl. BGE 144 II 41, E. 5.1 m.w.H.). Eine solche ist — in Anbetracht der Tatsache, dass sämtliche Bauten im ganzen Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind, schon berücksichtigt sind —— nicht ersichtlich. So führen Sie in Ihrem Schreiben denn auch korrekterweise an, dass lediglich Bauten die nach dem Jahr 1970 entstanden sind, im Inventar fehlen. Dementsprechend ist erstellt, dass das im Jahr 1959 erstellte Wohnhaus am Judengässli 43 vom Sachverständigen Claudio Affolter im Jahr 2004 begutachtet bzw. berücksichtigt worden ist und nicht als schützenswert eingestuft worden ist. Auf die Beständigkeit des damaligen Zonenplans darf abgestützt werden, zumal keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse eingetreten ist und daher keine Nachführung des Inventars notwendig ist.<br><br>**3.** Mit dem Wohnhaus am Obertorweg 3, erstellt 1958 von Josef Ackermann, ist schon ein Wohnhaus vom selben Architekten mit Pultdach und Tragestruktur aus Beton unter kommunalen Schutz gestellt worden. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb das gebaute Erbe aus dieser Zeit als besonders gefährdet gelten soll. Vielmehr ist diese Bauepoche schon durch die Inventarisierung von 2004 ausreichend geschützt. In der Würdigung des Ihrem Schreiben angehängten Hinweisinventars Nachkriegszeit ist ausserdem festgehalten, dass in den Jahren des Baubooms (1950er und 1960er Jahren) Wohnhäuser in den Agglomerationsgemeinden in grosser Zahl gebaut worden sind. Das widerspricht dem Kriterium der Seltenheit, welches einer Unterschutzstellung immanent ist. Eine Unterschutzstellung des Wohnhauses am Judengässli 43, erstellt 1959, ist daher nicht geeignet, um die von Ihnen angeführte Datenlücke zu schliessen. | | Das Hinweisinventar für Nachkriegsarchitektur ist ein Fachgutachten, dass die Einschätzung der Autoren zum Zeitpunkt der Erstellung widerspiegelt. Die Streichung eines Objektes kann nicht beantragt werden.<br><br>Zu Punkt 1+2:<br>Das Bauinventar Kanton-Basellandschaft deckt das Siedlungsgebiet gut ab. Einzelne Gebäude wurden jedoch nicht berücksichtigt, obwohl sie bei erneuter Betrachtung denkmalpflegerisch wertvoll sind. Das Gebäude am Judengässli 43 ist so ein Fall. Das BIB bietet eine sachdienliche Dokumentation zu schützenswerten Bauten und Anlagen an. Auf der Webseite des Kantons wird hierzu festgehalten: “Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft schliesst Wissenslücken und ergänzt bestehende, kommunale Gebäudeinventare. Es berücksichtigt lediglich Bauten und Anlagen, welche der obersten kommunalen Schutzkategorie zugeordnet werden sollen und ist somit unvollständig. Die Beurteilung und Einstufung von weiteren Bauten, Ensembles, Plätzen, Grünanlagen usw. soll über die von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros erfolgen."<br><br>Zu Punkt 3:<br>Die beiden Bauten am Obertorweg 3 und am Judengässli 43 sind sowohl von der Typologie als auch vom architektonischen Ausdruck sehr unterschiedlich und in keiner Weise austauschbar. Somit kann auch die Unterschutzstellung einer der beiden Bauten nicht den Schutz der anderen ersetzen. Die Tatsache, dass weitere Gebäude desselben Architekten als schützenswert eingestuft wurden ist vielmehr eher ein Hinweis auf besondere Qualität.<br><br>Zu Punkt 4:<br>Das Gebäude soll nicht als Teil eines Ensembles geschützt werden, sondern auf Grund seines Werts als Einzelobjekt. Eine angemessene Nutzung und der Unterhalt der Liegenschaft ist aus Sicht der Gemeinde mit der angestrebten Unterschutzstellung vereinbar. Auch energetische Sanierun- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | **4.** Der geplanten kommunalen Unterschutzstellung des Wohnhauses am Judengässli 43 steht des Weiteren konkret entgegen, dass dem Wohnhaus im Rosenbergquartier keine besondere Stellung zukommt. Das äussere Erscheinungsbild fügt sich weder in ein Ensemble von ähnlichen Wohnhäusern ein, noch prägt es das Ortsbild besonders. Es ist zu beachten, dass die umliegenden Häuser (Judengässli 41 und 45 sowie 45a) Solarzellen auf ihren Dächern montiert haben und in den letzten zehn bis 20 Jahren etliche bauliche Substanzveränderungen vorgenommen worden sind. So wurde das Wohnhaus am Judengässli 45 komplett renoviert und geteilt in 45 und 45a. Das Wohnhaus am Judengässli 47 und 47a wurde im Sinne des verdichteten Bauens neu gebaut. Im Rahmen des — im Richtplan sowie im RBG als von den Gemeinden zu fördernden —verdichteten Bauens ist anzumerken, dass eine Unterschutzstellung des Wohnhauses einer sinnvollen und wirtschaftlich rentablen Nutzung des Umschwungs entgegensteht. Der beabsichtigte Eingriff in das Eigentumsrecht der Eigentümer widerspricht daher dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit sowie der gesetzlichen Zielsetzung des verdichteten Bauens.<br><br>**5.** Das Objekt ist schon seit geraumer Zeit durch mehrere Renovations- und Umbauarbeiten von seinem ursprünglichen Zustand entfremdet. Beispielhaft wurde Folgendes verändert: Unter anderem wurde im Jahre 1970 der südliche, unter den Schlafzimmern gelegene Sitzplatz komplett erneuert und entgegen aller Sorgfalt im Umgang mit architektonischer Qualität mit Betonplatten ausgelegt sowie ein Schwimmbad angeschlossen, wodurch die Reinheit des Bautypus unweigerlich gestört worden ist. Das Schwimmbad wurde im Jahr 2019 renoviert und mit einer einsturzsicheren Abdeckung versehen. Die ursprünglich weisse Tragestruktur des Wohnhauses aus Beton wurde im Jahre 2000 von den vorherigen Eigentümern ohne Rücksicht auf das Gesamtbild mintgrün gestrichen. Im Sommer/Herbst 2022 wurden die Fenster komplett renoviert. Aufgrund technischer Sicherheitsnormen mussten Fenster mit Sturzbalken im unteren Drittel der Scheibe eingebaut werden, obwohl ursprünglich Fenster mit Querbalken im oberen Drittel und zwei quadratischen Scheiben unten eingebaut waren, was insgesamt zu einer erheblichen Abkehr des Fassadenbildes im Vergleich zum Originalzustand geführt hat. Zudem hat die verbesserte Isolierung dazu geführt, dass bauphysische Veränderungen vorgenommen werden mussten wie z.B. der direkte Einbau eines Luftfilters in die Fassade über dem Kücheneingang. Im Allgemeinen ist anzumerken, dass die Konstruktion der Wände und Fensteranschlüsse bauphysikalisch nicht unproblematisch und energetisch ungenügend ist, weshalb sich im Hinblick auf Energiesparmassnahmen und aus Umweltschutzgründen eine möglichst zeitnahe Renovation der restlichen Fassade aufdrängt. Zudem ist, da die Heizung des Wohnhauses aus den 1970er Jahren stammt, geplant, Solarzellen auf dem Dach kombiniert mit einer Wärmepumpe zu installieren.<br><br>**6.** Im Innern sind zuletzt (Herbst 2018) die Küche und beide Badezimmer komplett ausgekernt und durch moderne Koch-— und Sanitäranlagen ersetzt worden. Das ursprüngliche, fest verbaute Mobiliar wurde herausgerissen und durch neues, dem heutigen Standard entsprechendes Mobiliar ersetzt. Der ursprüngliche Steinboden im Treppen- und Essbereich wurde durch ein Laminatboden ersetzt. Zudem mussten aus Sicherheitsgründen Teile der elektrischen Leitungen erneuert werden, was zu erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz im Eingangs- und Treppenbereich geführt hat. So wurde der Boden im Erdgeschoss durch günstigen Kunststein ersetzt. In Anbetracht der Tatsache, **dass** das Objekt schon bei der Inventarisierung von 2004 nicht als schützenswert eingestuft worden ist, ist nun davon auszugehen, dass es im neuen, veränderten Zustand kaum schützenswert ist. | | gen sind weiterhin möglich. Veränderungen in den Innenräumen sind kein Argument für den Verzicht auf eine Unterschutzstellung – die meisten Denkmäler sind innenräumlich leider nicht mehr im Ursprungszustand.<br><br>Zu Punkt 5: Solarzellen sind bei guter Einpassung auch auf den Dächern geschützter Bauten möglich. Allerdings sind sie bewilligungspflichtig. Änderungen werden bedauert, der Charakter des Hauses wird jedoch als erhaltenswert eingestuft.<br><br>Die Gemeindeverwaltung ist mit der Grundeigentümerschaft in Kontakt, und hat einen Termin für einen Augenschein der Liegenschaft angefragt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | **7.** Im Rahmen einer Interessenabwägung ist anzuführen, dass verdichtetes Bauen nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse darstellt. Bei einer Unterschutzstellung verbliebe nicht genug frei nutzbare Fläche, um das Grundstück wirtschaftlich rentabel zu nutzen. Als private Interessen können unter anderem auch finanzielle Interessen wie der Wertverlust der Liegenschaft aufgeführt werden. Zudem entspricht die Isolierung des Wohnhauses nicht mehr dem heutigen Umwelt- und Klimaschutz-Standard. Die Eigentümer sind im Begriff, das Wohnhaus durch zeitnahe Renovationen an diesen Standard heranzuführen (vgl. oben, Ziff. 5). Es liegt im Interesse der Eigentümer (Heizkosten, Klimaschutz etc.) sowie im öffentlichen Interesse, das Wohnhaus dementsprechend zu renovieren oder umzubauen. Als erster Schritt wurden die Fenster im Herbst 2022 renoviert. Eine Renovation des Hauses im ursprünglichen Stil war schon bei dem Ersatz der Fenster nicht möglich bzw. würde unverhältnismässig hohe Kosten verursachen. Aufgrund des desolaten Zustands des Hauses muss dieser Umstand auch im Hinblick auf weitere unvermeidbare Renovationen beachtet werden. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass das Wohnhaus direkt unter der Abflugschneise des Flughafen Basel—Mulhouse liegt. Sofern in nächster Zeit keine oder aufgrund der Unterschutzstellung nur eingeschränkte bauliche Massnahmen gegen diese Lärmemissionen ergriffen werden können, wird eine wirtschaftlich rentable Nutzung des Wohnhauses stark eingeschränkt, wenn nicht sogar verunmöglicht. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnhauses ist hingegen gering, da der Seltenheitswert sehr tief ist (vgl. oben, Ziff. 3), Zeugnisse der entsprechenden Zeit aufgrund des Baubooms in grosser Zahl vorhanden sind (vgl. Würdigung Ihres Schreibens), schon etliche bauliche Veränderungen und Renovationen durchgeführt worden sind, die das Erscheinungsbild des Wohnhauses nachhaltig verändert haben (z.B. Bauvorschriften Sturzbalken Fenster) und im Innern erhebliche Veränderungen vorgenommen worden sind. Kurzum, es liegen mehrere gewichtige private Interessen vor, die das Interesse einer Unterschutzstellung überwiegen.<br><br>**8.** Schlussendlich ist festzuhalten, dass nach § 5 Abs. 2 des Denkmal— und Heimatschutzgesetzes (SGS 791) nach Möglichkeit einvernehmliche Lösungen anzustreben sind. Die Eigentümerschaft ist aus den oben genannten Gründen mit einer Unterschutzstellung nicht einverstanden und ersucht sie hiermit ausdrücklich um enge Einbindung und Kontaktaufnahme im beabsichtigten Planerlassverfahren um eine allfällige Einigung zu erzielen.<br><br>Aufgrund der aufgeführten Gründe sehe ich mich gezwungen, hiermit den folgenden Antrag zu stellen:<br>Die beabsichtigte kommunale Unterschutzstellung bzw. die Markierung des Wohnhauses am Judengässli 43 im Zonenplan als schützenswertes Objekt sei zu unterlassen und das Wohnhaus am Judengässli 43 sei aus dem Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur zu streichen. | | |
| **p32**<br>✓ | **Kein kommunaler Schutz Hegenheimermattweg 80** | **Fehlende Schutzwürdigkeit des Gebäudes (Antrag 1)** | Siehe unten |
| | Mit revidiertem Zonenplan Siedlung soll das Gebäude Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A-254 in Allschwil unter Schutz gestellt werden. Gemäss Raumplanungsbericht (Seite 54) bildet das Inventar für jüngere Architektur Grundlage dazu.<br><br>Gemäss Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur wurde das Clubhaus von den Architekten R. Winter, J. Trueb und R. EIlenrieder aus Basel geplant und gebaut. Das Clubhaus liegt leicht erhöht mit Aussicht über | | Struktur und Zustand des Gebäudes wurden im Zuge der Erarbeitung des Mitwirkungsberichts erneut überprüft und beurteilt. Die dargelegten Argumente aus der Eingabe sind mehrheitlich fachlich nachvollziehbar. Die Baute hat eine geringere bauliche Qualität und wurde stärker transformiert als |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | alle Bereiche und besteht aus einem Stahlskelett. Die gesamten Fassaden und Dächer sind gemäss Hinweisinventar als Leichtbau ausgeführt.<br><br>Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird allerdings durch die Verglasungen im Bereich der überdachten Terrasse zerstört. Auch das rubrizierte Hinweisinventar führt dazu aus, dass die «späteren Verglasungen im Bereich der überdachten Terrasse dem ursprünglichen Konzept der unterschiedlichen Aufenthaltsbereiche widersprechen und mit dem Raster der bestehenden Struktur brechen».<br><br>Ausgehend von diesen Feststellungen ist die Schutzwürdigkeit der Bestandsbaute zu verneinen. Die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung, namentlich ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt eines kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes im Sinne von 5 3 Abs. 1 DHG, sind nicht erfüllt.<br><br>Die Baute weist keinen genügenden Substanzwert auf, der eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Insbesondere die Verglasungen im Bereich der überdachten Terrasse, die im Widerspruch zum ursprünglichen Konzept stehen, zerstören den Eigenwert des Gebäudes.<br><br>Von einer Unterschutzstellung ist deshalb abzusehen.<br><br>Ohnehin bleibt im Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur unklar, welche Bauteile tatsächlich schutzwürdig sein sollen. Sollte die festsetzende Behörde die Bestandsbaute unter Schutz stellen, ist deshalb der Schutzumfang zu präzisieren und zu reduzieren sowie festzusetzen, dass bauliche Massnahmen an der Terrasse möglich sind. Keinen Schutz verdienen jedenfalls die späteren Verglasungen im Bereich der überdachten Terrasse sowie sämtliche nicht mehr ursprünglichen, späteren Veränderungen an der Konstruktion und Gestaltung des Clubhauses.<br><br>Auch die Gemeinde Allschwil hielt in ihrem Schreiben vom 16. März 2023 an unsere Mandantin sodann fest, dass für die Unterschutzstellung nur das Gebäude in seiner ursprünglichen äusseren Abwicklung zur Erstellungszeit in Frage komme. Der Schutzumfang betreffe im Wesentlichen «die Konstruktion sowie die äussere Hülle des Baus; im Innern bleiben Veränderungen weiterhin möglich», wobei diese Feststellungen, was den angeblich verbleibenden Schutzumfang betrifft, unzutreffend sind. Der Schutzumfang der Bestandsbaute ist im Mindesten zu reduzieren.<br><br>Selbst bei Vorliegen einer Schutzwürdigkeit verhindert die rechtskonforme Ausübung des Auswahlermessens durch die festsetzende Behörde jedoch grundsätzlich eine Unterschutzstellung. Im Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur der Gemeinde Allschwil finden sich drei weitere mit dem Tennisclubhaus vergleichbare Bauten, welche höhere Schutzqualitäten aufweisen:<br><br>- Tenniscenter Paradies, Bettenstrasse 73, Baujahr 1982;<br>- Freizeithaus, Hegenheimermattweg 76, Baujahr 1991/92;<br>- Garderobengebäude und Sportanlage, Hegenheimermattweg 150, Baujahr 1977/78.<br><br>In Ausübung des Auswahlermessens ist deshalb von einer Unterschutzstellung des Gebäudes am Hegenheimermattweg 80 abzusehen. | | zum Beispiel das Garderobengebäude am Hegenheimermattweg 150, welches ebenfalls geschützt werden soll. Die Begutachtung der Details zeigt, dass das Gebäude zudem schlecht gealtert ist und auch die verwendeten Materialien von minderer Qualität sind. Der ursprüngliche Grundriss welcher besonderen Qualitäten aufweist ist aufgrund der, für die Nutzung des Gebäudes wichtigen, baulichen Ergänzungen kaum noch zu erkennen.<br><br>Vor diesem Hintergrund ist eine Unterschutzstellung in Frage zu stellen. Ein Schutz, der sich lediglich auf die Struktur bezieht, wird nicht als zielführend gesehen. Auf die Unterschutzstellung soll daher verzichtet werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Sollte die festsetzende Behörde die Schutzwürdigkeit selbst unter Beachtung des ihr zustehenden Auswahlermessens bejahen, ist, wie bereits ausgeführt der Schutzumfang auf das Gebäudeäussere im ursprünglichen Umfang zu reduzieren ist. Es ist im Rahmen der Unterschutzstellung in Übereinstimmung mit dem Schreiben der Gemeinde Allschwil vom 16. März 2023 zu präzisieren, dass das Gebäudeinnere nicht schutzwürdig ist und entsprechend im Innern sämtliche baulichen Veränderungen möglich sind.<br><br>Der Bestand im Innern ist schlicht nicht schutzwürdig, denn der Bestand im Inneren ist weder künstlerisch noch städtebaulich oder anderweitig wertvoll. Namentlich die im Untergeschoss des Gebäudes liegenden Garderoben und WCs sowie die Lager— und Haustechnikräume wurden zudem sichtlich erneuert, sind mithin nicht mehr bauzeitlich vorhanden. Zusätzlich wurde im Untergeschoss nachträglich eine Bowlingbahn eingerichtet.<br><br>Sollte die festsetzende Behörde wider Erwarten und entgegen vorstehender Ausführungen eine Schutzwürdigkeit des Gebäudeinnern erkennen, ist festzuhalten, dass die im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zu beachtenden Interessen, namentlich das öffentliche Interesse an einer sinnvollen Nutzung des Grundstücks sowie auch die privaten Interessen der Gesuchstellerin an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks als gewichtige gegenteilige Interessen, das (bestrittene) Interesse am Erhalt des Gebäudeinnern überwiegen.<br><br>1. Es sei von einer Unterschutzstellung des Gebäudes mit der Adresse Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A-254 in Allschwil, abzusehen.<br><br>Eventualiter sei der Schutzumfang des Gebäudes mit der Adresse Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A-254 in Allschwil, auf das Gebäudeäussere im Sinne nachfolgender Begründung und maximal hinsichtlich der historisch—ursprünglichen (bauzeitlichen) Bauteile zu reduzieren und die Unterschutzstellung sei jedenfalls in dem Sinne zu präzisieren, dass im Innern bauliche Veränderungen ohne Einschränkung zulässig sind. | | |
| **p32**<br>**O** | **Fehlende Schutzwürdigkeit der Umgebung (Antrag 2)**<br><br>Schliesslich ist (auch) die Umgebung nicht schutzwürdig. Diesbezüglich wird im Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur explizit ausgeführt, dass von der ursprünglichen Umgebungs- und Pflanzplanung lediglich die Tischtennisanlagen ausgeführt wurden. Es ist somit (auch) mit Bezug auf die Umgebung kein Eigenwert erkennbar.<br><br>Mit Bezug auf das Gebäude am Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A-254 ist deshalb, sollte die festsetzende Behörde die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung des Gebäudes wider Erwarten als erfüllt erachten, zu präzisieren, dass bauliche Massnahmen an der Umgebung zulässig sind.<br><br>2. Es sei von einer Unterschutzstellung der Umgebung des Gebäudes mit der Adresse Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A—254 in Allschwil im Sinne von Art. 44 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements abzusehen. | | Da von der Unterschutzstellung abgesehen wird (siehe oben) ist die Eingabe gegenstandslos.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p32**<br>**(✓)** | **3.** Es sei zudem Art. 44 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements Siedlung durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:<br>*«Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.»* | **Art. 44 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements Siedlung (Antrag 3)**<br>Der zweite Satz von Art. 44 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements Siedlung ist ohnehin ersatzlos zu streichen. Es besteht keine gesetzliche Grundlage und keine Notwendigkeit, bauliche Massnahmen in der Umgebung von Schutzobjekten generell einzuschränken, wenn nicht explizit bzw. grundstücksspezifisch eine Schutzwürdigkeit der Umgebung zu bejahen ist und eine Unterschutzstellung der Umgebung gerechtfertigt ist. Letzteres ist nicht der Fall.<br>Konkret geht Art. 44 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements Siedlung über den tatsächlichen Schutzumfang des Gebäudes am Hegenheimermattweg 80 hinaus, soweit dieses überhaupt schutzwürdig ist. | Der zweite Satz von Art. 44 Abs. 2 “Dies gilt auch für die dazugehörende Umgebung" bedeutet nicht, dass die Umgebung bewahrt werden muss, sondern dass die Umgebung bei baulichen Massnahmen mitberücksichtigt werden soll. Dies könnte in folgender Art präziser formuliert werden:<br>*Bei der Planung ist auch die dazugehörende Umgebung zu berücksichtigen.*<br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten gemäss den Erwägungen |
| **p01**<br>**Ø** | **Die Liegenschaft an der Baslerstrasse 142 nicht unter kommunalen Schutz stellen** | - Unserer Meinung nach gibt es keinen Grund, die damalige Haltung gemäss der beilegenden Korrespondenz vom Mai 2007 zu ändern<br>- Da aus Ihrem Schreiben der rechtliche Status Ihrer Ankündigung nicht klar hervorgeht, bitten wir Sie, dieses Schreiben zu Ihren Akten zu nehmen oder gegebenenfalls eine rekursfähige Verfügung zu erlassen. | Es werden keine Argumente aufgeführt. Auch im Schreiben vom Mai 2007 werden keinerlei Argumente aufgeführt, die gegen einen kommunalen Schutz sprechen.<br>Die gut erhaltene zweigeschossige Villa im Barockstil ist Teil des baukulturellen Erbes Allschwils und soll mit der Revision der Zonenvorschriften geschützt werden. Die Baute wurde 2004 ins Kantonale Bauinventar BIB aufgenommen. Der dort festgehaltenen Empfehlung einer kommunalen Unterschutzstellung wird von der Gemeinde nach fachlicher Prüfung unterstützt und mit der Planung entsprochen.<br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

## 2.4 Eingaben zu Bäumen und zum ökologischen Ausgleich

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e20**<br>**(✓)** | **Art. 23 Bäume im Siedlungsgebiet /**<br>**Art. 24 Förderung Baumerhalt**<br>Im Reglement sollte irgendwie ein Vermerk aufgenommen werden, dass der Grundeigentümer einer Nachbarparzelle verpflichtet ist, seine zu nahe an der Grenze gepflanzten Bäume periodisch zurückzuschneiden und bei übermässiger Beschattung des Nachbargebäudes, insbesondere, wenn dieser die Absicht hat, eine PV-Anlage zu installieren, verpflichtet ist, den Baum entsprechend zurückzuschneiden oder zu fällen, dass der geplante Neubau auf dem Nachbargrundstück dabei keinen negativen Einflüssen ausgesetzt ist.<br>Wichtig ist der Erhalt in der Summe aller Bäume. Alte, zu grosse Bäume können auch negative Auswirkungen auf den Klimaschutz haben. Manchmal macht es Sinn, ältere Bäume durch neue zu ersetzen! | Grundsätzlich sind die Bestimmung zum Erhalt resp. zur Bepflanzung von Bäumen zur Abkühlung und als CO2 Gegenmassnahme begrüssenswert. Grosse, hohe Bäume von Nachbarparzellen, welche teilweise sehr nahe an der Parzellengrenze zu anderen Parzellen stehen, verursachen teils einen grossen Schattenwurf auf die Nachbarparzelle resp. an Haus und Dach des Nachbargebäudes. Daraus ergeben sich mehrere negative Auswirkungen:<br>- Schatten auf die Fassade = weniger passive Wärmegewinnung via Fenster durch die Sonne, speziell im Winter, wo dies erwünscht wäre<br>- Schatten auf Dachfläche = Beschattung von PV-Anlagen = eingeschränkte Leistung<br>- Schatten auf Rasenfläche = Vermoosung, verminderte Biodiversität<br><br>Als Beispiel sind u.a. z.B. folgende Parzellen von dieser Problematik betroffen (teilweise aus persönlicher Erfahrung): A-1027 zu A-2496, Steinbühlweg 7 und A-2312 zu A-6482 Lillienstrasse 22.<br>Siehe beigelegtes pdf und die vier Fotos. | Der Rückschnitt von Pflanzen, welche über die Grundstücksgrenze hinausragen, kann jederzeit verlangt werden. Der Anspruch auf Zurückschneiden ist unverjährbar. Zudem besteht das sogenannte «Kapprecht» gemäss Art. 687 ZGB. Aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage wird von einem grundeigentumsverbindlichen Vermerk in den Zonenvorschriften abgesehen und der Hinweis in der Kommentarspalte aufgenommen<br>Schattenwurf wird nicht als unverhältnismässig eingestuft: Im Sommer bietet der Kühlungseffekt des Schattenwurfs einen positiven Aspekt. Die Verschattung von PV-Anlagen ist nur bei sehr hohen Bäumen und nur zeitweise im Tagesverlauf zu erwarten. In den Wintermonaten ist der Schattenwurf insbesondere bei Laubbäumen zudem stark reduziert.<br>Der Mehrwert, den insbesondere alte und grosskronige Laubbäume für ein angenehmes Siedlungsklima leisten, ist mit Blick auf die notwendige Klimaanpassung hochzugewichten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e21**<br>**(✓)** | **Baumschutz**<br>- Erstellen eines Baumkatasters<br>- Erlass eines Baumschutzgesetzes (Bemerkung: *Gem. Ueli Meier, Vorsteher des Amts für Wald beider Basel sind die Gemeinden frei, entsprechende Regelungen in ihrem Zonenplan einzuführen*.)<br>- Förderung des Baumbestands durch Pflanzung weiterer Bäume. | Wie ich dem Fachgutachten nach § 11 NLG BL vom 8.11.22 entnehmen konnte, gibt es keinen Schutz von Bäumen in den Siedlungszonen und über den Zustand der wenigen noch vorhandenen Grünflächen wird gesagt, ich zitiere: „*trotz ökologischer Zweckbestimmung und Bepflanzungsangebot erscheint ihr Wert und Zustand augenscheinlich beschränkt.*<br>Gemäss dem obigen bereits erwähnten Fachgutachten ist der Stadtraum Zone W2 und W3 ich zitiere: *„…teilweise in struktureller Auflösung und zusätzlicher Verdichtung begriffen.*“<br>Da ich davon ausgehe, dass Ihnen dieses Fachgutachten bekannt ist, verzichte ich auf weitere Ausführungen daraus, welche leider meinen bis anhin subjektiven Eindruck | Das Naturinventar Allschwil von 2023 berücksichtigt nur die Bäume im Kulturland. Im Fachgutachten nach § 11 NLG BL vom 08.11.2022 werden jedoch die wertvollen Baumbestände im Siedlungsgebiet erfasst. Dieses stellt eine wichtige Grundlage für die Vorschriften im neuen Zonenreglement zu den Bäumen im Siedlungsgebiet und im Strassenraum sowie zur Förderung des Baumerhalts (Art. 22-24 ZR) dar. Ein zusätzliches Baumschutzgesetz wird vor diesem Hintergrund als nicht notwendig erachtet. Sollte der Kanton den Absatz “Förderung Baumerhalt” nicht genehmigen sind weitere Schritte zu prüfen. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | bestätigt hat, dass Allschwil in den letzten Jahren mehr und mehr überbaut worden ist und wird. | An mehreren Orten werden neue Alleen gepflanzt, diese sind im neuen Zonenplan auch als Schutzobjekte eingetragen.<br><br>Die Bewilligungsfähigkeit des Artikels "Förderung Baumerhalt" oder der Einführung einer Baumschutzzone mit ähnlichem Inhalt befindet sich aktuell in Abklärung. Sofern die kantonalen Behörden beide Massnahmen nicht bewilligen, werden Alternativen geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e21**<br>**Ø** | **Verdichtetes Bauen**<br>Es braucht nachhaltige Lösungen:<br>- Limitierung und Regelung des Versiegelungsgrads<br>- Partieller Rückbau von versiegelten Flächen auf Gemeindeboden<br>- Verbot von Schottergärten | Der zunehmende Versiegelungsgrad der Schweiz und das Konzept der Schwammstadt laufen diametral auseinander. Wird verdichtet gebaut, so nimmt ohne spezifische Regelung in der Folge die Versiegelung des Bodens zu. Das daraus resultierende Überschwemmungsrisiko wird seitens der Gemeinde mit einem weiteren Dammbau angegangen, eine klare Symptombehandlung.<br>Erderwärmung erfordert sofortiges Handeln. | Im neuen Zonenreglement wurden verschiedene Ansätze umgesetzt, um die Versiegelung des Bodens auf das Notwendigste zu beschränken (Grünflächenziffer gem. Art. 6, Beschränkung Versiegelung gem. Art. 21 Abs. 2, sickerfähige Abstellplätze gem. Art. 27 Abs. 3, Verbot Schotterflächen gem. Art. 21 Abs. 4).<br>Der Rückbau von versiegelten Flächen auf Gemeindeboden kann nicht im Zonenreglement verankert werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e27**<br>**O** | **Neue Baumverordnung nicht umsetzbar** | - Überwachung vorgesehen, damit die neue Baumverordnung dauerhaft eingehalten wird?<br>- Was passiert, wenn ein genehmigter Baum nach der Abnahme wieder abgesägt wird? Gibt es Konsequenzen?<br>- Wird ein Baumkataster erstellt?<br>- Ohne langfristige Kontrolle machen die Pflichtbäume keinen Sinn. | Ein langfristiges Monitoring der neu gepflanzten Bäume ist nicht vorgesehen. Bei der Abnahme der Bauten wird jedoch auch die Umgebungsgestaltung kontrolliert. Da die Bepflanzung auch für die Grundeigentümerschaften einen Nutzen darstellt, wird davon ausgegangen, dass grossmehrheitlich ein Interesse am Erhalt des Baumbestandes besteht. Die Erstellung eines Baumkatasters ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich besteht jedoch im Rahmen der baupolizeilichen Aufgaben die Möglichkeit, Abweichungen von erteilten Bewilligungen (z.B. hinsichtlich Grünflächenziffer, Überkronungsziffer) zu verfolgen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| e30<br>Ø | **Art 23 Bäume im Siedlungsgebiet /**<br>**Art 24 Förderung Baumerhalt**<br>Es soll möglich sein bei Grundstücken, anstelle von Bäumen einheimische Büsche zu pflanzen. Diese benötigen keinen so grossen Abstand zum Nachbargrundstück und damit wäre das Erstellen von Wohnraum gemäss der Bebauungsziffer noch möglich. | - In den letzten Jahren gab es mehrere starke Stürme, welche auf meinem Grundstück Bäume umknickten.<br>- Es war reines Glück, dass es dabei zu keinen grossen Schäden kam.<br>- Die möglichen Schäden sind nicht in allen Fällen durch die Versicherung gedeckt.<br>- Mit dem Klimawandel ist mit heftigeren Stürmen zu rechnen, welche auch gesunde hochgewachsene und gut überkronte Bäume entwurzeln oder knicken können.<br>- Wenn gemäss neuem Zonenplan 15% des Baulandes als überkronte Fläche zu gestalten ist (siehe Art 23 Abs. 5, 6) und auch gegenüber einem Gebäude ein Mindestabstand zu Bäumen eingehalten werden muss<br>- Bei schmalen Grundstücken ist es nicht mehr möglich ein Haus gemäss erlaubter Ausnutzungsziffer auf Bauland erstellen zu können. Dies kommt faktisch einem Bau oder Teilbauverbot gleich, daher würde der neue Zonenplan für diese Grundstücke eine Enteignung bedeuten. Rückzonungen sind immer zu entschädigen.<br>- Leute, die noch nicht ihre Grundstücke überbaut haben, wären dadurch benachteiligt | Den Bäumen kommt ein grosser ökologischer und siedlungsklimatischer Wert zu und sie sind wichtiger Bestandteil des Allschwiler Ortsbilds. Der Nutzen von einheimischen Büschen wird insbesondere in Bezug auf die siedlungsklimatischen Aspekte wie auch in Anbetracht der visuellen Erscheinung des Ortsbildes geringer eingestuft, weshalb sie nicht als Alternative zu Baumpflanzungen gelten sollen.<br><br>Mit der Überkronungsziffer von 15 % und der zulässigen Überbauungsziffer von max. 29 % in den Wohnzonen wird die Bebaubarkeit der Parzellen grundsätzlich nicht eingeschränkt. Durch den Verzicht auf den Grenzabstand zu Gemeindestrassen für Baumpflanzungen werden die Möglichkeiten für Baumpflanzungen an den Rändern der Parzellen im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben erhöht.<br><br>Ist eine Parzelle kleiner als 800 $m^2$, so ist eine überkronte Fläche unter 15 % zulässig, wenn die zulässige Überbaubarkeit unverhältnismässig eingeschränkt wird. Die überkronte Fläche ist im Rahmen von Neubauten, Ersatzneubauten, sowie Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten von über 10 % führen nachzuweisen. Die Bestimmung betrifft daher sowohl unbebaute als auch bereits bebaute Grundstücke. Eine Benachteiligung von bestimmten Personen oder Parzellen findet nicht statt.<br>Die Pflicht zur Realisierung der vorgegebenen überkronten Fläche führt nicht zu einer Rückzonung, sodass keine Entschädigungen stattfinden müssen.<br><br>Die Pflanzung von einheimischen oder auch standortgerechten Büschen und Stauden wird ergänzend zu den erforderlichen Bäumen jedoch ausdrücklich begrüsst, aufgrund ihres ökologischen Beitrags zu einem biodiversen Siedlungsgebiet. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e30**<br>**Ø** | **Art 27 Abs. 3 „Baumpflanzungspflicht“**<br>Keine Pflicht, bei privaten Parkplätzen im Freien Bäume anzupflanzen, auch in den Fällen, wo durch das Anpflanzen von Bäumen keine Einschränkung der Baunutzfläche entstehen würde. (zweiten Satz von Abs. 3 streichen) | Es besteht die Gefahr, dass bei einem Sturm ein Ast / Baum auf die parkierten Autos fällt. | Gerade Parkierungsflächen, welche in der Regel viel Platz in Anspruch nehmen, können bei hohem Versiegelungsgrad einen negativen Einfluss auf das Mikroklima haben. Umgekehrt bieten diese Flächen grosses Potenzial für Massnahmen zur Hitzeminderung, z.B. durch das Pflanzen von Bäumen. Durch eine stetige Baumpflege kann das Risiko durch herabfallende Äste minimiert werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e39**<br>**O** | **Art. 23**<br>Vorgabe des “Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche” nicht zielführend | - Gerade bei kleinen Grundstücken nicht zielführend, da die Kronenfläche meistens von ein oder zwei Bäumen abhängig ist, da das Grundstück nicht mehr Platz bietet. | Ist eine Parzelle kleiner als 800 $m^2$, so ist eine überkronte Fläche unter 15 % zulässig, wenn die in Art. 23 Abs. 6 ZR genannten Kriterien erfüllt sind. Damit wird die Verhältnismässigkeit auch für kleine Grundstücke gewahrt, weshalb von einer generellen Ausnahme von dieser Regelung für kleine Grundstücke abgesehen wird.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e39**<br>**O** | **Art 23 Abs. 1**<br>Warum nur für Wohnzonen? | - Vergleichen man hierzu z.B. das Erscheinungsbild des Dorfkerns, bei welchem man selbst auf den Allmendflächen des Kantons (Grundstück 1537) lange suchen muss, bis man einen Baum findet. Nicht nachvollziehbar, weshalb man dies nicht ebenso in den Gewerbezonen vorschreibt mit ihren, vorzugsweise in Metall verkleideten Fassaden? | Der für Allschwil prägende Baumbestand ist heute überwiegend in den Wohnzonen vorhanden. Die Bestimmung zur überkronten Fläche dient hier vor allem dem Erhalt des Baumbestands in einem vergleichbaren Mass.<br><br>Die Entwicklung des Dorfkerns von Allschwil ist in den Teilzonenvorschriften «Dorfkern» geregelt und nicht Bestandteil der Revision Zonenvorschriften Siedlung.<br><br>Ebenfalls als separate Teilzonenvorschriften wird das Gebiet Binningerstrasse künftig geregelt. Im entsprechenden Teilzonenreglement wir der Ansatz der Bäume im Siedlungsgebiet auch auf die Wohn- und Geschäftszonen ausgeweitet, um in den stark hitzebelasteten Gebieten eine angemes- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | sene Durchgrünung bei künftiger Nutzungsmischung sicherzustellen und so das Siedlungsklima lokal zu verbessern.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e39 O** | **Art 23 Abs. 6 und 7**<br>Diese Ausnahmeregelung in Absatz 6 und deren "ökologischen Ausgleichs" (Absatz 7) sind unzureichend definiert. | - An welcher Grundlage wird man sich bei den Entscheidungen und der Beurteilung, respektive Bewertung, der Ersatzmassnahmen orientieren? | Die Einhaltung von § 131 EG ZGB kann faktisch geprüft werden und ist damit ausreichend definiert. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Überbaubarkeit wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Parzellenformen, -grössen und Bebauungsmöglichkeiten eine konkrete Definition nicht für sinnvoll erachtet.<br>In Abs. 7 wird bewusst eine Formulierung gewählt, welche bei der Projektierung und Bewilligung Spielraum gewährt, um ortsspezifische Lösungen zu ermöglichen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e39 O** | **Art 23 Abs. 6 und 7**<br>**Kronenfläche** | - Welche Kronenfläche wird bei zu pflanzenden Bäumen herangezogen? Die Kronenfläche, welche dieser, in beispielsweise zwei, zehn oder 30 Jahren erreichen wird?<br>- Wie wird sichergestellt, dass sich ein Baum im Rahmen des ihm auferlegten Umgebungsplans entwickelt? Immerhin handelt es sich um einen lebenden Organismus, welcher sich entwickeln muss, da dieser zum Zeitpunkt der Erstellung des Umgebungsplans in den meisten Fällen noch nicht gepflanzt wurde. Eventuell tut der Baum dies auch entgegen, des ihm auferlegten Plans. | Die Kronenfläche richtet sich nach der durchschnittlichen Grösse der jeweiligen Baumart im ausgewachsenen Zustand und wird in einer Baumliste in gross-, mittel- und kleinkronige Arten kategorisiert. Die Baumliste wird den Zonenvorschriften als Richtlinie beigelegt.<br>Die tatsächlich ausgebildete Kronenfläche des Baumes soll nicht geprüft werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass diese theoretische durchschnittliche Grösse aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse sowie des Wurzelraumes möglich sind, so dass ein Baum sich langfristig entwickeln kann.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e39 O** | **Art 23 Abs. 6 und 7**<br>**Weiteres** | - Wie wird verhindert, dass Bäume nur zur Erfüllung des Umgebungsplans gepflanzt und anschliessend vor dem "Fällschutz", welcher ihnen in Artikel 24, gefällt werden? Wird so eigentlich nicht gerade das gegenteilige | Ein langfristiges Monitoring der neu gepflanzten Bäume durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Bei der Abnahme der Bauten wird jedoch auch die Umgebungsgestaltung kontrolliert. Da die Bepflanzung auch für die Grundeigentümerschaften einen Nutzen darstellt, wird davon ausgegangen, dass |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | Verhalten erreicht, nämlich die Produktion von weiterem (Grün-)Abfall nur um der Regulierung zu entsprechen.<br>- Hier wird mit unterschiedlichen Massstäben zwischen den privaten Grundstückbesitzern und der Gemeinde gemessen, so gibt es z.B. an der Kreuzung "Parkallee/Spitzwaldstrasse" seit Jahren einen brachen Streifen Erde (obwohl dies durch die Gemeine doch bewirtschaftet werden könnte) | grossmehrheitlich ein Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes besteht. Die Erstellung eines Baumkatasters ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich besteht jedoch im Rahmen der baupolizeilichen Aufgaben die Möglichkeit, Abweichungen von erteilten Bewilligungen (z.B. hinsichtlich Grünflächenziffer, Überkronungsziffer) zu verfolgen.<br>Mit den neuen Zonenvorschriften werden Baumpflanzungen und der Baumerhalt im privaten und öffentlichen Raum gefördert, sodass ein Beitrag zu Biodiversität, Mikroklima etc. sowohl durch die Privaten als auch die Gemeinde geleistet wird.<br>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Regelung im Normalfall berücksichtigt und mitgetragen wird.<br><br>Mit den revidierten Zonenvorschriften soll der Baumbestand von Allschwil insbesondere flächig erhalten resp. weiterentwickelt werden. Massnahmen auf privaten Grundstücken leisten hier einen besonders grossen Beitrag, da sie den überwiegenden Flächenanteil ausmachen. Die Gemeinde wird durch den Erhalt von Alleen und Baumreihen in die Pflicht genommen.<br><br>Der genannte brache Streifen Erde befindet sich im direkten Kreuzungsbereich und kann zur Wahrung der Sichtverhältnisse nicht mit einem Baum bepflanzt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e39**<br>**Ø** | **Art 23 Abs. 6 und 7**<br>Regelung nur für Grundstücke grösser 1'000 m2 bindend zu machen | - Kleine Grundstückbesitzer von dieser unnötigen Regulierung verschonen | Die Machbarkeit der Bestimmungen in Art. 23 ZVS auf Grundstücken ab 800 $m^2$ wurde anhand von städtebaulichen Tests verifiziert und wird von der Gemeinde als verhältnismässig eingestuft.<br>Ist eine Parzelle kleiner als 800 $m^2$, so ist eine überkronte Fläche unter 15 % zulässig, wenn die in Art. 23 Abs. 6 ZR genannten Kriterien erfüllt sind. Damit wird die Verhältnismässigkeit auch für kleine Grundstücke gewahrt, weshalb von einer generellen Ausnahme von dieser Regelung für kleine Grundstücke abgesehen wird. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e39 O** | **Art. 24 Förderung Baumerhalt** | - Dies führt dazu, dass alle gewissenhaften Grundstückbesitzer ihren Baumbestand vor dem Inkrafttreten des Zonenreglements entsprechend “verjüngen” werden. Die anderen werden ihre Bäume auch so fällen. Wie gedenkt das definierende Organ die Überwachung einer solchen Regelung? | Ein langfristiges Monitoring der neu gepflanzten Bäume durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Da die Bepflanzung auch für die Grundeigentümerschaften einen Nutzen darstellt, wird davon ausgegangen, dass grossmehrheitlich ein Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes besteht. Die Erstellung eines Baumkatasters ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich besteht jedoch im Rahmen der baupolizeilichen Aufgaben die Möglichkeit, Abweichungen von erteilten Bewilligungen zu verfolgen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e51 O** | **Kein Baumkataster** | Der Aufbau generiert enorme Kosten und Pflegebedarf | Die Erstellung eines Baumkatasters ist zurzeit nicht vorgesehen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e52 (✓)** | **Art. 24 Förderung Baumerhalt**<br>Falls die vorgeschlagene Bestimmung zum Baumschutz nicht mit dem NLG vereinbar ist, ist ein Inventar des Baumbestands zu erstellen, und markante oder schützenswerte Bäume sind unter Objektschutz nach § 6 Abs. 1 lit. n NLG zu stellen. | Es ist aufgrund der Ausführungen im Raumplanungsbericht unklar, ob die vorgeschlagene generell-abstrakte Norm zum Schutz von Bäumen in Abhängigkeit vom Stammumfang mit dem kantonalen gesetzlichen Rahmen vereinbar ist. | Es ist korrekt, dass kein aktuelles Inventar zum Baumbestand innerhalb des Siedlungsgebiets vorhanden ist. Das Naturinventar Allschwil von 2023 berücksichtigt nur die Bäume im Kulturland. Das Fachgutachten Bäume und Freiflächen nach § 11 NLG beurteilt die Grünflächen im Siedlungsgebiet, es handelt sich jedoch nicht um ein Inventar des Baumbestands.<br><br>Die Einführung einer Baumschutzzone wurde mit dem Kanton abgeklärt. Nach der abschlägigen Antwort wird das weitere Vorgehen geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e52 Ø** | **Art. 23 Bäume im Siedlungsgebiet**<br>Neu- oder Ersatzpflanzungen zur Einhaltung der Überkronungsziffer sind bei Parzellen unter 800 m2 auch | Die Einführung einer verpflichtenden Kronenfläche wird begrüsst. Dessen ungeachtet ist es jedoch äusserst wichtig, dass der vorhandene Baumbestand geschützt wird, zumal die vorgeschriebene Kronenfläche bei Neupflanzungen erst nach Jahrzehnten effektiv erreicht wird. | Der vorhandene Baumbestand wird mit Art. 24 Förderung Baumerhalt ab einem Stammumfang von 120 cm geschützt, Diejenigen Bäume, welche einen besonders grossen ökologischen und siedlungsklimatischen Wert besitzen, unterliegen damit |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | dann anzuordnen, wenn der Grenzabstand unterschritten werden muss, und eine mögliche (aber wenig wahrscheinliche) spätere Beseitigung ist in Kauf zu nehmen. | Die Bestimmung geht zu Unrecht davon aus, dass die Abstände von § 131 EG ZGB zwingend einzuhalten seien. § 131 EG ZGB gewährt jedoch der betreffenden Nachbarschaft bloss einen befristeten Beseitigungsanspruch während 10 Jahren nach der Pflanzung. Dieser vom Gesetzgeber bewusst «baumfreundlich» ausgestaltete Anspruch wird effektiv nur verhältnismässig selten geltend gemacht, wie der Umstand beweist, dass in manchen Quartieren (z. B. Borerhof, Rosenberg) der Baumbestand zum weitaus überwiegenden Teil den Grenzabstand unterschreitet. | einer Fällbewilligungspflicht mit dem Ziel, den Baumbestand grösstmöglich zu erhalten.<br><br>Gemäss § 131 EG ZGB ist ein Grenzabstand bei der Pflanzung von Bäumen einzuhalten. Dieser kann mit dem Einverständnis der Nachbarschaft unterschritten werden (§ 134 Abs. 1 EG ZGB). Wird ein Baum ohne Einverständnis der Nachbarschaft mit zu geringem Abstand zur Grenze gepflanzt, so kann gemäss § 134 EG ZGB während 10 Jahren nach der Pflanzung eine Klage auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung gestellt werden. Die Praxis zeigt, dass in der Vergangenheit ein grosser Anteil des Baumbestands ohne Einhaltung des Grenzabstands gepflanzt wurde und nur in seltenen Fällen eine Beseitigungsklage von der Nachbarschaft gestellt wurde.<br>Mit den Zonenvorschriften kann allerdings nicht eingefordert werden, dass Bäume ohne Einverständnis der Nachbarschaft unter Missachtung von § 131 EG ZGB gepflanzt werden, um die Überkronungsziffer zu erreichen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e54 O** | **Art 23. Bäume im Siedlungsgebiet** | Die Regelungen scheinen uns zu kompliziert und schwer verständlich. | Zur Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet wurden verschiedene Ansätze geprüft. Eine Überkronungsziffer erscheint zweckmässig und kann durch die pauschal festgelegten Kronenflächen mit wenig Aufwand berechnet werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67 Ø** | Der **Aussichtschutz Winzerweg** soll uneingeschränkt im Zonenplan Siedlung und im ZRA erhalten bleiben | Der Winzerweg ist ein Teil des sehr beliebten Naherholungsgebiet Läubern / Spitzwald mit einer einmaligen Fernsicht über die Rheinebene und der Stadt Basel. Er dient dazu dies für die Zukunft zu erhalten. Der Aussichtsschutz ist zwar weiterhin im Zonenplan «Landschaft» eingetragen, erzielt seine Wirkung v.a. aber in den Bauzonen. Mit dem Wegfall ist es rechtlich unklar, in- | Der Aussichtschutz wurde mit dem QP Ziegeleiareal (auf ehemaligen Gruben) "umgesetzt". Die Einhaltung der Schutzzone im Siedlungsgebiet ist mit dem Quartierplan verankert und ist aus diesem Grund in den Zonenvorschriften Siedlung zu streichen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | wiefern der Aussichtsschutz nach dieser Änderung weiterhin seine Wirkung erzielen soll. Auch kann dieser weitere Areale als nur den QP Ziegeleiareal betreffen. | |
| **e67 O** | Die neuen Vorgaben zur **Umgebungsgestaltung** werden begrüsst | - Diese haben einen grossen Einfluss auf benachbarte Parzellen, sowohl klimatisch als auch optisch | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67 Ø** | **Art 23 Abs. 5 und 6 (Bäume im Siedlungsgebiet)**<br>Die mögliche Reduktion der überkronten Fläche ist auf einen Minimalwert zu begrenzen, z.B. max. Reduktion auf 10% (statt der 15%). Eine nicht maximale Ausnutzung der Parzelle ist im Sinne der qualitativen Verdichtung zumutbar und in Kauf zu nehmen. | - Die neu aufgenommenen Regelungen werden sehr begrüsst. Auch wenn es Sinn macht, solche Regelungen mit Augenmass festzulegen, um Interessenabwägungen durchführen zu können, bieten einige Regelungen ziemlich viel Spielraum für Abweichungen, wie z.B. **Art 23 Abs. 5 und 6** oder **Art 24 Abs. 3 lit e**.<br>- Bei Grundstücken unter den 800m$^2$ findet eine hohe Verdichtung statt und die Gebäude nutzen die max. Ausdehnungsflächen und Grenzabstände, so dass nur schmale Grünstreifen um die Gebäude verbleiben. Gerade dort wäre es wichtig, dass auch leicht grössere Flächen frei bleiben, v.a. wenn sich solche Grundstücke aneinanderreihen. | In Allschwil sind zahlreiche kleine Parzellen vorhanden. Insbesondere auf den kleinen Parzellen hat sich gezeigt, dass Baumpflanzungen aufgrund der nach § 131 EG ZGB einzuhaltenden Grenzabstände meist mit unverhältnismässigen Einschränkungen verbunden wären. Mit der gewählten Bestimmung wird sichergestellt, dass bei Grundstücken unter 800 m$^2$ eine möglichst grosse überkronte Fläche erreicht wird, welche Bezug auf die individuelle Situation nimmt und im Verhältnis zur baulichen Entwicklungsmöglichkeit auf der jeweiligen Parzelle steht. Da es sich dabei um sehr individuelle Einzelfälle handelt, soll auf einen Minimalwert verzichtet werden, damit ortsspezifische Lösungen gefunden werden können, welche den Anliegen gerecht werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e67 (✓)** | **Art 24 Abs. 3 lit e (Förderung Baumerhalt)**<br>Was eine ordentliche Grundstücksnutzung ist, ist nicht definiert. Es sind Beispiele aufzuführen, welche Nutzung dazu führen könnten, dass eine Baumfällung aufgrund einer nicht ordentlichen Grundstücksnutzung rechtfertigt. | Diese Regelung bietet ebenfalls zu viel Spielraum | Eine Definition soll nicht eingeführt werden, um eine Beurteilung im Einzelfall zuzulassen. Gewisse Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung sind zu dulden. Für eine allgemeinere Verständlichkeit wird die Formulierung «ordentliche Grundstücksnutzung» durch «angemessene Grundstücksnutzung» ersetzt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e67 (✓)** | **Bäume im Strassenraum (Schutzobjekte)**<br>Folgende Strassenabschnitte ebenfalls aufnehmen:<br>- Spitzwaldstrasse zwischen Lerchenweg und Baslerstrasse (geplant als T30 Zone) | Einige Alleen wurden erweitert. Das Potential ist aber deutlich grösser, teils bereits bestehend. | Die Festlegungen zu den Bäumen im Strassenraum haben zum Zweck, bestehende Alleen zu erhalten. Die Pflanzung von neuen Alleen / Baumreihen im Strassenraum kann nicht in der Nutzungsplanung festgelegt werden, sondern ist im Rahmen der Erschliessungsplanung zu berücksichtigen. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | - Spitzwaldstrasse zwischen Steinbühlweg und Langenhagstrasse (neue Allee gepflanzt mit QP Sturzenegger)<br>- Lettenweg, Erweiterung der Allee im Bereich des Schulhaus Breite (bestehend) und Bereich des Schulhaus Gartenhofs (teilweise bestehend)<br>- Gartenstrasse, Erweiterung der Allee im Bereich des Schulhauses Gartenstrasse<br>- Hegenheimermattweg, Erweiterung der Allee auf beiden Seiten auf der ganzen Länge.<br>- Baselmattweg, Teil Richtung Basel. Aufnahme als Allee auf den Abschnitten, wo vorhanden | | Die vorgeschlagenen Strassenabschnitte wurden vor diesem Hintergrund geprüft. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse:<br>1. Spitzwaldstrasse zwischen Lerchenweg und Baslerstrasse (geplant als T30 Zone): keine Aufnahme, da eine Allee oder Baumreihe hier nicht ablesbar ist<br>2. Spitzwaldstrasse zwischen Steinbühlweg und Langenhagstrasse (neue Allee gepflanzt mit QP Sturzenegger): Aufnahme Baumreihe, da im Strassenraum gepflanzt<br>4. Lettenweg, Erweiterung der Allee im Bereich des Schulhaus Breite (bestehend) und Bereich des Schulhaus Gartenhof (teilweise bestehend): Aufnahme Baumreihe beim Schulhaus Breite, da dieses Projekt bereits kurz vor dem Abschluss steht. Keine Aufnahme Baumreihe beim Schulhaus Gartenhof, da diese in der Teilzonenplanung Binningerstrasse enthalten ist.<br>5. Gartenstrasse, Erweiterung der Allee im Bereich des Schulhauses Gartenstrasse: Aufnahme Baumreihe, da bestehende Bäume eine Art Allee bieten<br>5. Hegenheimermattweg, Erweiterung der Allee auf beiden Seiten auf der ganzen Länge: Ergänzung Baumreihe entlang Hegenheimermattweg auf dem Abschnitt Kreuzstrasse bis QP ALBA<br>6. Baselmattweg, Teil Richtung Basel. Aufnahme als Allee auf den Abschnitten, wo vorhanden: keine Aufnahme, da die Alleen innerhalb von Quartierplan-Perimetern gepflanzt wurden (QP Metzgersmatten, QP in den Jucharten); für Quartierpläne können keine Regelungen im Zonenplan festgelegt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e67**<br>**Ø** | **Art 30 Gestaltung Vorzonen an Hauptstrassenzügen**<br>Die Regelungen sind auf alle Strassen zu erweitern | - Die Regelungen sind generell zu begrüssen. Warum beschränken sich diese aber nur auf die Hauptstrassenzügen und Sammelstrassen? Grundsätzlich ist dies eine Ungleichberechtigung… | Die Haupt- und Sammelstrassen haben einen öffentlicheren Charakter als die kleineren Erschliessungsstrassen und sind bereits heute zum grossen Teil so gestaltet, wie die neue Bestimmung in Art. 30 dies vorschreibt. Die Vorschrift auf alle Strassen auszuweiten wäre ein zu starker Eingriff.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e43**<br>**O** | Reine „Steingärten“ sollten auch eingeschränkt werden | - Eine (die) Grünflächenziffer ist zu befürworten | Dies ist mit Art. 21 Abs. 3 (Schotterflächen) berücksichtigt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e69**<br>**O** | **Diverses**<br>- Man könnte mit Pronatura zusammenarbeiten um eine Zertifizierung von Naturnahen Gärten (wie zum Beispiel in Schaffhausen) zu ermöglichen. Das würde das Verständnis und Sensibilisierung für Biodiversität fördern.<br>- Kann der Teil vom Steibühl-Areal (ehemals Bettenacker), der eine naturnahe Bepflanzung hat, als Naturschutzzone erhalten bleiben für die Zukunft?<br>- Die (fehlende/rudimentäre) Bepflanzungen und die dominierende Versiegelung der Baslerstrasse scheinen mir der Vision etwas entgegenzuwirken. Lösungen wie Begrünungen und Parkplatz Nischen (z.B. Morgartenring) könnten ein Zeichen setzen auch Privatgärten nicht zwecks Bequemlichkeit und Parkplatz Schaffung zu Versiegeln (z.B. Narzissenweg 1)<br>- Der stark überdimensionierte Kandelaber an der Lilienstrasse Seite vor unserem Haus, welcher das Kinderschlafzimmer taghell beleuchtet und den Mauerseglern das Einnisten in die Brutkästen an der Hauswand erschwert, und nicht zum Ortsbildschutz passt, sollte dem Zonen und Strassenplan angepasst werden. | - Die Ortsbildschutzzone wird unterstützt<br>- Unterstützte es auch, dass Grünflächen und Baumbestand gesichert und gefördert werden | Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die zukünftige Nutzung des Areals Bettenacker ist noch nicht festgelegt. Sofern dies möglich ist, sollen auch zukünftig naturnahe Flächen auf dem Areal bestehen bleiben.<br>Die Bepflanzung der Baslerstrasse ist nicht Gegenstand der Planung.<br><br>In Ortsbildschutzzonen ausserhalb des Dorfkerns werden die Standardkandelaber verwendet. Im Zuge der Umrüstung auf LED soll allgemein auf eine, bei wenig Verkehr und Fussgängern, dimmbare Beleuchtung umgestellt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**O** | **Bereich Grünflächen, Baumziffern, Bekronungsziffern:**<br><br>- Baumbestand Wegmattenpark aufstocken<br>- Baumbestand Bachgraben aufstocken | Kommunikation durch Gemeinde<br>A) In den Präsentationen und Berichten zur Zonenplanrevision und auch im aktuellen Wahlkampf wird immer wieder erwähnt, Allschwil solle lebenswert bleiben | Die Art der vorgeschlagenen Massnahmen entspricht grundsätzlich dem Ziel der Gemeinde Allschwil. Die Zonenplanrevision kann jedoch nicht all dies leisten; sie schafft jedoch die Grundlage, dass |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | - Grünflächen / Parkanlagen aktiv anlegen, gestalten und im Reglement als zu schützen eintragen, z.B. Gelände Bettenacker zu einer Parkanlage machen<br>- Parkanlage Tulpenpark aufwerten<br>- Parkanlage Lindenplatz aufwerten | B) Ebenfalls wird wiederholt, dass Grünflächen und Bäume den lobenswerten Gartenstadt-Charakter Allschwils ausmachen würden und für die alltägliche Lebensqualität von hoher Bedeutung sind.<br>Beobachtungen / Fragen:<br>1) Es stellt sich die Frage: Wie soll Allschwil mit seinen 9 km2 «am Ende» aussehen, damit es «noch lebenswert» ist?<br>2) Der Blick aus der Vogelperspektive auf die Allschwiler Karte zeigt ausser dem Wegmattenpark keine zusammenhängende grössere Grünfläche. Das ist definitiv viel zu wenig und steht in eindeutigem Widerspruch zu den oben genannten Äusserungen! Der Bericht «Beurteilung Bäume und Freiflächen» stellt dasselbe fest Seiten 5 und 11). Der Allschwiler Wald wird hier nicht dazu gezählt, da er ausserhalb des Siedlungsbereiches liegt.<br>3) Es war die gängige Vorgehensweise der letzten Jahre, grosse Bäume zu fällen und nicht zu ersetzen oder wenn, dann mit dünnen kleinen Bäumchen, die die ökologische Leistung und optische Wirkung der ausgerissenen Bäume noch jahrelang nicht ersetzen können (Revisionen Zonenvorschriften Siedlung, S. 26 ff, Bsp. Baslerstrasse entlang St. Theresia). | die wichtigsten Grünflächen und Bäume erhalten bleiben und auch neue Bäume gepflanzt werden. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**(✓)** | **Grünflächenziffer**<br>Die Grünflächenziffer kann gerne noch höher angesetzt werden. | Die verpflichtende Einführung der Grünflächenziffer und die Begründungen im Planungsbericht werden unterstützt. | Die Festlegung einer sinnvollen Grünflächenziffer wurde mittels GIS-Analyse hergeleitet, die Umsetzbarkeit planerisch für die einzelnen Zonen überprüft und ausführlich diskutiert.<br><br>Im Nachgang zur Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die einzelnen Werte der Grünflächenziffer zonenweise überprüft und teilweise leicht gegen oben oder unten korrigiert. Zudem wurde die Definition leicht angepasst (Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen).<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **p31** | **Grünflächenziffer** | Die Festlegung einer Grünflächenziffer und die Zielsetzung dahinter erachten wir grundsätzlich als sehr sinnvoll | Massnahmen zur Hitzeminderung, zum ökologischen Ausgleich und zur Förderung von Bäumen |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| (✓) | | und wird begrüsst. Bei der Berechnungsmethodik sehen wir rechnerisch und aus ökologischen Gründen jedoch Vorbehalte: Neben der Gebäudefläche und der Grünfläche müssen auf einem Grundstück noch einige weitere Nutzungen untergebracht werden. Insbesondere schreibt RBV Pflichtparkplätze vor — und Rasensteine bei einem Parkplatz können neu nicht mehr an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Auch ein Gebäudezugang ist in der Regel befestigt. Die Grünflächenziffer kann somit nur bei grösseren Parzellen eingehalten werden. Zusätzlich wurde die Berechnung der Grünflächenziffer gegenüber den heute geltenden Bestimmungen verschärft. Bäume, Rasengitter etc. können nicht mehr zur Grünflächenziffer angerechnet werden. Dies erachten wir aus ökologischer Sicht als nicht sinnvoll. Denn dies führt beispielsweise dazu, dass eine sterile Rasenfläche gleich bewertet wird wie ein biodivers gestalteter Aussenraum. Auch Anreize zu Dach— oder Fassadenbegrünungen gehen so verloren. Aus den beiden beschriebenen Gründen beantragen wir, die Berechnungsmethodik anlehnend oder identisch der heute rechtskräftigen Bestimmungen anzupassen. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Elemente (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Bäume u.dgl.) zur GF angerechnet werden können. | sind ein zentrales Anliegen der vorliegenden Revision. Die Gemeinde ist der Überzeugung, damit zu mehr Siedlungsqualität beizutragen.<br><br>Im Nachgang zur Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die einzelnen Werte der Grünflächenziffer zonenweise überprüft und teilweise leicht gegen oben oder unten korrigiert. Zudem wurde die Definition leicht angepasst (Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen).<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e20**<br>(✓) | Art. 6 Grünflächenziffer Ziff. 3<br>Diese Bestimmung ist anzupassen, da sie im Hinblick auf den Klimaschutz kontraproduktiv ist. Deshalb wird folgende Formulierung vorgeschlagen:<br>*Überdeckung < 30 cm = ¾ überbaute Fläche = 25% anrechenbare Grünfläche (aGrF)*<br>*Überdeckung > 30 cm = ½ überbaut = 50% aGrF*<br>*Überdeckung > 50 cm = 0% überbaut = 100 % aGrF* | Es kann nicht sein, dass Tiefgaragen, welche überdeckt und intensiv begrünt werden, als überbaut zählen. Eine Überdeckung von > 1.0 m (wie in der aktuellen Bestimmung vorgeschlagen) bedeutet eine Auflast von ca. 2'500 kg/m2. Das ist ein enormes Gewicht und hat massive Folgen für die Betonkonstruktion. Die Tieferlegung der Tiefgarage hat zahlreiche Auswirkungen wie:<br>- Ausgleichstreppen zu Niveau UG notwendig,<br>- Zwei UG-Halte beim Lift notwendig<br>- Das Niveau der Tiefgarage kann unter dem der Gemeindekanalisation liegen<br>- Es ist eine längere Rampe notwendig, was aber oft auf den kleinen Parzellen nicht möglich ist<br>Es muss betont werden, dass solche Konstruktionen sehr viel Beton und Stahl benötigen und auch sehr viel Verkehr erzeugen, was bezüglich des Klimaschutzes kontraproduktiv ist. | Die Definition der Grünflächenziffer gemäss IVHB lässt eine Anrechnung von begrünten Flächen über Tiefgaragen grundsätzlich nicht zu. Da diese Vorgabe als zu restriktiv erachtet wird, wurde im Entwurf Zonenreglement trotzdem die Anrechenbarkeit von grosszügig überdeckten Tiefgaragen (> 1 m) vorgeschlagen. Nicht unterbaute Grünflächen sind jedoch ökologisch immer noch wertvoller als grosszügig überdeckte Tiefgaragen. Mit dem vorliegenden Entwurf wird daher der Anreiz geschaffen, Tiefgaragen möglichst unter den Gebäuden und nicht unter unüberbauten Flächen anzulegen. Gleichzeitig kann ein Anreiz geschaffen werden, nicht unter den Gebäuden liegende Tiefgaragen so zu überdecken und begrünen, dass eine ökologisch und klimatisch wertvolle Umgebung gestaltet werden kann. Diese Anrechnung ist jedoch freiwil- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | lig; wenn die Grünflächenziffer durch sinnvolle Anordnung der Tiefgarage auch anderweitig erfüllt wird, kann auf die hohe Überdeckung verzichtet werden.<br><br>Die Definition und Bemessung der Grünflächenziffer gemäss neuem Zonenreglement wird im Rahmen des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens jedoch nochmal geprüft und eine abgestufte Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen vorgeschlagen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e25**<br>**O** | **Art 6 Grünflächenziffer**<br>Wir begrüssen, dass begrünte Flächen über Tiefgaragen mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m für die Berechnung der Grünflächenziffer zu 50% angerechnet werden, dies entgegen den Vorgaben der IVHB. | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67**<br>**O** | Die Ausweitung der **Grünflächenziffer** wird begrüsst | Die Grünflächenziffer ist sehr wichtig, da:<br>- wichtig für die klimatische Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die zunehmende Verdichtung<br>- damit die hohe Umgebungs- und Wohnqualität erhalten bleibt | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e41**<br>**Ø** | **Art. 6 Grünflächenziffer (GFZ)**<br>Reglungen für Bepflanzung kürzen und vereinfachen | Die in den meisten Zonen neu vorgesehene GFZ hat massive Auswirkungen auf die Ausgestaltung künftiger Liegenschaften. Von 77 Seiten der neuen Zonenordnung sind 7 Seiten den Regelungen für die Bepflanzung gewidmet. Wurde da nicht über das Ziel hinausgeschossen? | Massnahmen zur Hitzeminderung, zum ökologischen Ausgleich und zur Förderung von Bäumen sind ein zentrales Anliegen der vorliegenden Revision. Die Gemeinde ist der Überzeugung, damit zu mehr Siedlungsqualität beizutragen.<br>Auf eine Kürzung der Regelungen für Bepflanzung kann nicht eingegangen werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52**<br>✓ | **Art. 6 Grünflächenziffer**<br>Abs. 6 ist wie folgt zu fassen: *«Begrünte Flächen über Unterniveaubauten mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden.»* | Die vorgesehene Definition der Grünflächenziffer und die bloss teilweise Anrechnung von unterirdischen Bauten widerspricht den IVHB. Für diese gilt:<br>*Die Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne der Definition sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie* | Die zitierte Auslegung der Grünflächenziffer gilt für die Praxis des Kantons Baselland nicht. Dies steht im Widerspruch zum Zweck der IVHB, bundesweit einheitliche Baubegriffe zu schaffen, wurde aber im Rahmen der kantonalen Vorprüfung so kommuniziert. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Bei einer Änderung der Definition sind die vorgeschlagenen Grünflächenziffern der einzelnen Zonen zu überprüfen und ggf. angemessen zu erhöhen. | *Unterniveaubauten liegen. […] Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt (Suter/von Känel/Wild, Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich, S. 63).*<br>Die vorgeschlagene nicht IVHB-konforme Bestimmung führt dazu, dass ein ungenügender Anreiz zur Realisierung von Grünflächen gesetzt wird. Entsprechend fallen auch die vorgesehenen GRZ teilweise sehr tief im Verhältnis zur unbebauten Grundstücksfläche aus. Die Einschätzung, die offenbar vom Kanton vorgesehene, u. E. unzutreffende Auslegung der IVHB sei fachlich nachvollziehbar, scheint uns nicht stichhaltig. Vor allem aber teilen wir die Auffassung nicht, dass bei der jetzigen Zonenplanrevision von einer Umsetzung der IVHB abgesehen werden kann, da die IVHB bis zum 1.1.2030 umgesetzt sein müssen und bis zu diesem Zeitpunkt keine weitere Zonenplanrevision erfolgen wird. Es ist darum zu erwarten, dass spätestens ab 1.1.2030 die abweichende Definition der Grünflächenziffer ausser Kraft tritt bzw. gerichtlich angefochten werden kann und damit der Regelungszweck verfehlt wird. | Es wird beantragt in Art. 6 Abs. 6 den Begriff «Tiefgaragen» durch den Begriff «Unterniveaubauten» zu ersetzen. Um sämtliche Fälle abzudecken, müsste Abs. 6 wie folgt formuliert werden:<br><br>*«Begrünte Flächen <u>über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten</u> mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden.»*<br><br>Die Definition und Bemessung der Grünflächenziffer werden nochmal geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e52 (✓)** | **Art. 32 Zonentabelle**<br>Die Grünflächenziffer in den Zonen Z3 und Z4 ist auf 20% festzulegen. | Die Grünflächenziffer von nur 10 % in den Zonen Z3 und Z4 erachten wir als deutlich zu tief. Diese Zentrumszonen unterscheiden sich von den Zonen W3 bzw. W4/WG4 vor allem darin, dass bei gleicher baulicher Dichte (Höhe und Überbauungsziffer) auf Grünflächen zugunsten von Verkehrsflächen, Parkplätzen usw. verzichtet werden kann. In einem gewissen Mass scheint dies in Zentrumszonen vertretbar, jedoch müsste bei einer Bebauungsziffer von (nur) 29% auch hier eine Grünflächenziffer von 20% erreichbar sein. | In den Zentrumszonen sollen vor allem gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu belebten öffentlichen Räumen beitragen. Aus diesem Grund sind die Erdgeschossbereiche mit Ausrichtung auf den Strassenraum der Baslerstrasse und den Lindenplatz den Nicht-Wohnnutzungen vorbehalten. Die Anforderungen von ebensolchen gewerblichen Nutzungen an einen höheren Anteil versiegelte Flächen (z. B. für Parkplätze) wird höher eingeschätzt, weshalb eine im Vergleich zu den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen geringere Grünflächenziffer zielführend ist. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Die Definition und Bemessung der Grünflächenziffer (unter anderem die Anrechenbarkeit bei Überdeckung von Einstellhallen respektive Unterniveaubauten) wird nochmal geprüft.<br>In diesem Zusammenhang wird auch die Erhöhung der Grünflächenziffer in den Zentrumszonen Z3 und Z4 auf z. B. 15 % in Erwägung gezogen. In den ebenfalls zur Mitwirkung aufgelegenen Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wurde für die Zentrumszonen Letten und Ziegelei bereits eine Grünflächenziffer von 15 % vorgeschlagen;<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **p05**<br>**(✓)** | - Verzicht bzw. Reduktion der **Grünflächenziffer** und<br>- Verzicht auf **Baumpflanzpflichten** und Vereinfachung des **Umgebungsplanes** | - Führt zu massiven zusätzlichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten<br>- Der Landbedarf wird zusätzlich erhöht<br>- Diese Anforderungen würden in den betreffenden Zonen unzählige bestehende Bauten nicht erfüllen und in Zukunft wäre eine Erneuerung der Bausubstanz durch (energetische optimierte) Ersatzbauten nicht mehr möglich<br>- Der bisherige hohe Anteil an Grünflächen ist auch erstaunlicherweise ohne jede gesetzliche Verpflichtung entstanden<br>- Starre Verpflichtung für sämtliche Grundstücke, unabhängig von Lage, Form und der konkreten baulichen Situation | Massnahmen zur Hitzeminderung, zum ökologischen Ausgleich und zur Förderung von Bäumen sind ein zentrales Anliegen der vorliegenden Revision. Die Gemeinde ist der Überzeugung, damit zu mehr Siedlungsqualität beizutragen.<br>Einer Erneuerung der Substanz durch energetisch optimierte Ersatzneubauten stehen die Regelungen zur Grünflächenziffer und die Vorgaben für die Gestaltung der Umgebung nicht entgegen.<br>Die Untersuchungen der Gemeinde zeigen, dass der im Bestand vorherrschende Anteil an Grünflächen und überkronten Fläche ohne Sachzwang bei Neubauten oft massgeblich unterschritten wird. Solche Entwicklungen schmälern nachweislich die Siedlungsqualität in den betroffenen Quartieren und sollen in Zukunft verhindert werden.<br>Im Nachgang zur Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die einzelnen Werte der Grünflächenziffer zonenweise erneut überprüft und teilweise leicht gegen oben oder unten korrigiert. Dies betrifft die Zonen W2a (niedrigere GFZ) und die Zentrumszonen (höhere GFZ). Etwas mehr Spielraum soll bei der Anrechnung ausreichend überdeckter Tiefgaragen und Unterniveaubauten gegeben werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p26**<br>**O** | **Überkronungsziffer**<br>Auf Grundstückseigentümer kommen damit deutliche Mehrkosten zu, Bäume zu pflanzen ist teuer; wäre es möglich, dafür einen Subventionsfonds einzurichten? | Die verpflichtende Einführung der Überkronungsziffer und die Begründungen im Planungsbericht werden unterstützt. | Die Anregung einen Subventionsfonds für Baumpflanzungen anzulegen, wird zur Kenntnis genommen, soll aufgrund des erheblichen Aufwands aber nicht umgesetzt werden, da es für jeden Fonds ein Reglement braucht. Es wird jedoch geprüft, ob ggf. eine Baumaktion oder die Mitfinanzierung o.ä. durch die Gemeinde möglich ist.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**Ø** | **Einschränkung Überkronungsziffer**<br>Das Zulassen eines tieferen Verhältnisses (Art. 23 Abs. 6) sollte gestrichen werden. | Nach bisherigen Erfahrungen wird immer zu Ungunsten der Bepflanzung entschieden. Die Einführung der Überkronungsziffer ist ein super Instrument, um Allschwil einigermassen grün zu halten, da sollte nicht von vornherein Interpretationsspielraum zur Umgehung dieser Ziffern bereitgestellt werden.<br>Was sollte höherwertig als Bäume sein (Art. 23 Abs. 7)? | Bei der Überprüfung der kleineren Grundstücke wurde in der Analyse festgestellt, dass es je nach Beschaffenheit sehr schwierig oder unmöglich ist, die verlangte Ziffer zu erreichen. Daher sollte eine Ausnahme möglich sein.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**O** | Aufhebung Nahpflanzungsverbot zu Strassen hin (Art. 23 Abs. 2) wird begrüsst. | Danke vielmals für diesen Verzicht, das ist super! | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**O** | Umsetzung Überkronungsziffer | Innerhalb welcher Zeiträume nach Neupflanzung soll die vorgegebene Überkronungsziffer jeweils erreicht worden sein? Wird ein Mindeststammumfang vorgegeben sein? | Die Kronenfläche richtet sich nach der durchschnittlichen Grösse der jeweiligen Baumart im ausgewachsenen Zustand. Ob oder wann der Baum nach der Pflanzung diese Kronenfläche erreicht, ist für die Bestimmung nicht relevant sondern obliegt dem natürlichen Wachstum des Baumes. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass der gewählte Standort das Erreichen der durchschnittlichen Grösse im ausgewachsenen Zustand ermöglicht. Ein Mindeststammumfang wird nicht vorgegeben.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**O** | Bewilligungspflicht für Baumfällungen wird unterstützt. Der festgelegte Stammumfang soll klein gehalten werden. | Wird die Ersatzpflanzung aktiv eingefordert und kontrolliert werden? | Eine Ersatzpflanzung wird i.d.R. im Rahmen der Fällbewilligung aktiv eingefordert: Der Vorschlag für die Baumart der Ersatzpflanzung wird von dem Eigentümer / der Eigentümerin gewählt. Dieser wird gemeindeintern geprüft und genehmigt resp. ein Ersatzvorschlag gemacht. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Die langfristige Überprüfung erfolgt, wie bei anderen ähnlichen Themen, durch Hinweise aus der Bevölkerung oder indem ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin auf den Verstoss aufmerksam wird.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**Ø** | Einschränkung Bewilligungspflicht für Baumfällungen<br>Art. 24 Abs. 3 sollte gestrichen werden. | Nach bisherigen Erfahrungen wird immer zu Ungunsten der Bepflanzung entschieden werden. | Da es sich nicht um ein Fällverbot, sondern um eine Fällbewilligungspflicht handelt, muss im Zonenreglement definiert werden, unter welchen Bedingungen die Bewilligung erteilt werden darf.<br>Die Bestimmung wird beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e43**<br>**Ø** | **Art 15 Abs. 7**<br>Keine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern | - Durch die unkontrollierte Bepflanzung auf höheren Gebäuden wird die Verbreitung von Pflanzen (u.a. invasive Arten) von den Dächern herab durch den Wind gefördert | Dachbegrünung hat einen grossen ökologischen Nutzen für das Siedlungsgebiet, welchen die Gemeinde höher gewichtet als die Verbreitung von Dachbegrünungspflanzen auf die Umgebung.<br>Da gemäss Art. 21 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet eine Bepflanzung mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, nicht zulässig ist, wird das Risiko einer unkontrollierten und unerwünschten Verbreitung von Pflanzen als unerheblich eingestuft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

## 2.5 Eingaben zu Umzonungen und Innenentwicklung

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e14**<br>**O** | **Spielraum zur Verdichtung (in der W3) schaffen**<br>z.B. modulare Aufstockungen von bestehenden Gebäuden ermöglichen | - Liegenschaft am Tulpenweg 3 im Herbst erworben<br>- Unser Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und nach Möglichkeit auszubauen<br>- Nachhaltige Aufstockungen im Modulbau, ohne den Charakter der Liegenschaft und des Quartiers zu beinträchtigen. Gleichzeitig kann durch dieses Vorgehen auch Grünraum (wie z.B. die Schrebergärten) erhalten bleiben und die Umwelt geschützt werden | Eine Aufstockung von bestehenden Gebäuden ist möglich und erwünscht, solange die Zonenvorschriften eingehalten werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | (wenig graue Energie, da mit bestehenden Gebäuden gearbeitet wird) | |
| **e15**<br>**Ø** | **Umzonung der Parzelle A-780 von W3 zu W4** | - Liegt neben dem Schulhaus Breite, auf dem ein viergeschossiger Ersatzneubau errichtet wird<br>- Ersatzneubau entsteht entlang unserer gesamten Parzelle A-780<br>- Geplante Verlängerung der Tramlinie 8 in der Nähe<br>- Lettenweg 46 kann ebenfalls mehrgeschossig (viergeschossig?) bebaut werden | Das genannte Objekt am Lettenweg 46 liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite und ist heute im Gegensatz zu Parzelle A-780 der Gewerbezone G-20 zugewiesen. Künftig wird die genannte Parzelle auf der gegenüberliegenden Seite als Teil des Teilzonenplanperimeters Binningerstrasse gehandhabt. Trotz der unmittelbaren Nähe bildet der Lettenweg die Grenze zwischen zwei sehr unterschiedlich geprägten Gebieten. Parzelle A-780 wird auch künftig als Teil der reinen Wohnzone wie die übrigen Parzellen auf der nördlichen Seite des Lettenwegs betrachtet und geregelt. Die Ausgangslagen sind nicht vergleichbar.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e22**<br>**O** | **Liegenschaft Baslerstrasse 103 (Post)**<br>- Flexiblere Auslegung der Zone öW+A Post / GB 1421 wie folgt: Die postale Nutzung der Liegenschaft beschränkt sich aufgrund fehlenden anderen Bedarfs auf die modernisierte Postfiliale sowie den Postomaten. Dazu kommen Swisscom und Dritte – sowie seit Umbau/Flächenverkleinerung der Postfiliale – ein erheblicher Leerstand von über 600 m2 im Erdgeschoss. Die Vermietung der Leerfläche hat oberste Priorität. Sollten Drittnutzer ohne direkten Kontext zur heutigen Zone für diese Flächen gefunden werden, begehrt die Post, dass die Gemeinde solche in Form einer «Zwischennutzung» über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren gewährt bzw. bewilligt. Dasselbe wird im Fall von heutigen Nutzern bei Wegfall begehrt. In diesem Zusammenhang bleibe erwähnt, dass die Gemeinde Allschwil bisher keine Interessen an der Anmiete der zur Verfügung stehenden Flächen bekundet hat.<br>- Eine volle Belegung des Bestandsbaus liegt im Interesse Aller und soll mit hoher Priorität gewertet werden. Dies, ohne dabei den bauzonenrechtlich ursprünglichen Charakter zu stören. | - Die Post anerkennt, dass das mit Gesuch vom 08.03.2022 gestellte Begehren zur Umzonung aus der Zone öW+A in eine Misch- oder Zentrumszone im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision nicht möglich ist. Dies, da kein vorgängiges Sonderplanungsinstrument – beispielsweise in Form eines Quartierplanverfahrens – erfolgt ist.<br>- Die Post nimmt zur Kenntnis, dass ein Sonderplanungsinstrument nur in enger Abstimmung mit der Gemeinde und deren angrenzender Grundstücke über eine Arealbetrachtung erfolgen kann. Und eine solche ausserhalb der laufenden Nutzungsplanungsrevision zu späterem Zeitpunkt jederzeit lanciert werden kann | Das Anliegen wird für künftige Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e23**<br>**(✓)** | **Gesamtüberbauung 'Basler-Leben' (A-1676) als W4 festlegen** | - Die Baloise Leben AG ist Eigentümerin der altrechtlichen Gesamtüberbauung 'Basler-Leben'<br>- Verständnis, dass Gemeinde die bestehenden altrechtlichen Gesamtüberbauungen (GU) aufgrund komplexer Eigentumsstrukturen und/oder privatrechtlicher Verträge grundsätzlich belassen möchte. Im Falle der GU 'Basler-Leben' stellt sich die Situation jedoch sehr einfach dar: 95% der GU-Fläche sind in unserem Eigentum. Diese Konstellation begünstigt den Prozess einer möglichen Umzonung.<br>- Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle 1676 weisen bereits vier bis sechs Geschosse auf. Diese Massstäblichkeit wird seit über 60 Jahren im Quartier akzeptiert.<br>- Die südöstlich an die Parzelle 1676 angrenzenden Grundstücke entlang der Spitzwaldstrasse sollen neu ebenfalls der Zone W4 zugewiesen werden.<br>- Im Rahmen der aktuell laufenden Teilzonenplanung Binningerstrasse wird der südwestlich an die Parzelle 1676 angrenzende Raum einer Verdichtung zugefügt, welche eine W4 Zone in direkter Nachbarschaft sehr gut verträgt. | Der Antrag, die Gesamtüberbauung «Basler-Leben» aufzuheben, wird aus Sicht der Zonenplanrevision grundsätzlich begrüsst.<br>Da ein Teil der Gebäude bereits bis zu sechs Geschosse aufweist und dies im Quartier akzeptiert ist, wäre eine Umzonung in die Wohnzone W4 gerechtfertigt. Zudem grenzt die Überbauung im Süden direkt an den Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse, in welchem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird sowie im Osten an die W4 an der Spitzwaldstrasse.<br>Im Rahmen der Revision Zonenvorschriften Siedlung wurde bisher darauf verzichtet, die Aufhebung von altrechtlichen Gesamtüberbauungen zu veranlassen oder voranzutreiben, da es sich bei den Gesamtüberbauungen oft um komplexe Regelwerke flankiert von privatrechtlichen Verträgen handelt. Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümerschaft gerne bei den Abklärungen zum richtigen Vorgehen, um die GU «Basler-Leben» nach Möglichkeit aufzuheben und die entsprechenden Liegenschaften in die Regelbauweise zu überführen. Der Kanton ist ebenfalls gesprächsbereit.<br><br>Die Abklärungen mit den Grundeigentümern und mit dem Kanton waren bei der Verabschiedung des Mitwirkungsberichts noch nicht abgeschlossen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e29**<br>**Ø** | **Parzelle A-1072 weiterhin in der Wohnzone W3 / W3a** | - Zonenvorschriften grundsätzlich sinnvoll und im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum und die Klimaerwärmung zielführend.<br>- Abstände zwischen den zwei Mehrfamilienhäusern am Meisenweg und den drei Doppeleinfamilienhäusern am Burgfeldermattweg 1-11 sind sehr eng<br>- Vorstellung, dass diese Wohnblöcke (am Meisenweg) auf eine Gebäudehöhe von 16.3 m aufgestockt werden können macht keine Freude – auch wenn die Sonneneinstrahlung nicht gross betroffen ist. | Es werden keine stichhaltigen Gründe vorgelegt, weshalb eine Aufzonung der Parzelle A-1072 für die Parzelle A-1484 problematisch wäre.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e35**<br>**Ø** | **Keine Aufzonung von W3 auf W4 im zweiten Teil der Pappelstrasse (beim QP Heuwinkel)** | - Wirkt sehr störend. Bereits jetzt sind die hohen Gebäude des QP Heuwinkel wie ein Fremdkörper im Quartier. Eine Aufzonung um diese Gebäude herum | Die Aufzonung rund um den QP Heuwinkel soll dazu dienen, einen guten Übergang zur angrenzenden W3 zu schaffen und hier eine Innenentwicklung zu ermöglichen. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | in ähnlicher Höhe vergrössert das Problem noch mehr.<br>- Speziell der Übergang vom OS Pappelstrasse oder OS Grünfeldstrasse von W2b direkt auf W4 ist zu hart.<br>- Stünde man im ersten Teil der Pappelstrasse mit mehrheitlich W2 Gebäuden, würde man direkt (bedingt durch den leichten Knick der Strasse) auf die hohen W4 sehen im zweiten Teil der Pappelstrasse. | Es handelt sich bereits heute um eine eher dichte Bebauung.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e73**<br>**Ø** | Der Perimeter des **Entwicklungsgebiets aus dem kantonalen Richtplan** zwischen Binningerstrasse, Steinbühlallee, Spitzwaldstrasse und Bettenstrasse soll für die innere Verdichtung berücksichtigt werden z.B. im Zonenreglement Binningerstrasse **oder** bei der Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Dies könnte durch eine „**Aufzonung" in die Wohnzone W4** gewährleistet werden.<br> <br> | - Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Entwicklungsgebiete behördenverbindlich<br>- Als Miteigentümer der Parzelle A-1968 bin ich an einer nachhaltigen Entwicklung interessiert<br>- Eine „Aufzonung" wurde ja auch in diversen anderen Gebieten vorgenommen | Gemäss Planungsanweisung S 2.2 (Entwicklungsgebiete) *«zeigen die Gemeinden in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.»* Gemäss Richtplankarte wird das genannte Entwicklungsgebiet festgesetzt. Die Mindestdichte für die Gemeinde Allschwil (Raumtyp «innere Korridore») beträgt 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare.<br>Im Rahmen des REK hat bereits eine Interessenabwägung stattgefunden, wo die Entwicklungsgebiete gemäss Richtplan umgesetzt werden sollen. So soll die Verdichtung insbesondere entlang der Binningerstrasse und entlang der Spitzwaldstrasse stattfinden und durch eine Aufzonung gesichert werden. Im erwähnten Gebiet zwischen Binningerstrasse, Steinbühlallee und Spitzwaldstrasse besteht mit den rechtskräftigen Zonenvorschriften ausreichend Spielraum für eine Verdichtung bis 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Eine Aufzonung ist dazu nicht erforderlich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**Ø** | **Bereich vorgesehene Verdichtungen:**<br>1) | Warum ist der Rosenberg ein Gebiet, in dem nur begrenzt nachverdichtet werden soll, während in Neuallschwil jeder Winkel zugebaut wird? | Die Verdichtung soll hauptsächlich an den gut erschlossenen Lagen im Zentrum und der ebenen Lagen erfolgen. Dies entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Allschwil. Im Rosenberg wird eine sanfte Nachverdichtung durch Anheben der Anzahl Wohneinheiten ebenfalls ermöglicht, und dadurch ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**Ø** | 2) | Wenn die Bereiche „OP Parkallee“ und „QP im Langen Loh“ schon für Veränderungen vorgesehen sind, wäre es viel sinnvoller, über eine zweite grössere Parkanlage nachzudenken. | In den Bestimmungen zur Zone mit QP Pflicht im Langen Loh wird festgehalten, dass hier mit einer zukünftigen Bebauung ein öffentlicher Freiraum erstellt werden muss.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**Ø** | 3) | W4 neu an der Spitzwaldstrasse sollte nicht eingeführt werden. Die aktuellen Gebäude passen in das umliegende Areal. | Die Gebäude sind teilweise bereits heute viergeschossig. Die Aufzonung wird als verträglich eingestuft. Durch die Aufzonung in die W4 kann künftig ohne aufwändiges Quartierplanverfahren an den gut erschlossenen Lagen Allschwils in der Regelbauweise ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**Ø** | 4) | Der Bereich um die Villa Blumeneck sollte nicht als W4 ermöglicht werden. Sie ist der Abschluss der Strasse Blumenweg mit ortsbildgeschützen Häusern und sollte besser in dieselbe Kategorie aufgenommen statt dem Verbau preisgegeben werden. | Die Villa Blumeneck wird als Solitär und nicht als Teil des schützenswerten Ensembles entlang des Blumenwegs gelesen. Als Einzelobjekt rechtfertig sie keine denkmalpflegerische Unterschutzstellung. Da die Villa direkt an der Baslerstrasse liegt, wurde sie analog zu den weiteren Bauten in der ersten Bautiefe ebenfalls in die WG4 umgezont. Um die Orientierung eines möglichen Ersatzneubaus für die Villa Blumeneck zur Baslerstrasse hin sicherzustellen, wird die Einführung einer Gestaltungsbaulinie geprüft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e67**<br>**(✓)** | **Wohnzone W3b** (Grabenring)<br>Präzisierung der Vorschriften | - Der Versuch die Gebäudesubstanz teilweise zu erhalten ist grundsätzlich sinnvoll. Ob eine generelle Aufstockung ohne neue Setzung der Gebäude zu einer qualitativen Wohnumgebung führt, ist aber nicht in jedem Fall gegeben.<br>- Der Erhalt von bestehenden Bauten ist ganz oder teilweise unklar formuliert. Ist damit die Anzahl Gebäude gemeint oder der Umfang der Bausubstanz, die erhalten werden soll? Da dies einer der Hauptkriterien für diese Ausnahme bildet, ist dies weiter zu präzisieren. | Das formulierte Regelwerk soll einen Anreiz schaffen, den bestehenden baulichen Bestand weiterzuentwickeln. Den Grundeigentümerschaften steht es frei, einen Ersatzneubau nach Vorgaben der Regelbauweise (Vorschriften W3b) zu realisieren oder durch Sanierung, Umbau, Erweiterung und Aufstockung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan von den in diesem rahmen zulässigen Abweichungen profitieren zu können.<br><br>Mit der Formulierung «wenn bestehende Bauten ganz oder teilweise erhalten werden» ist der grundsätzliche Erhalt der |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Warum darf in der Zone W3b im Falle der Ausnahmeüberbauung eine Überbauungsziffer von 31% erlaubt werden, währenddem diese in W4 nur 30% beträgt? Das Ziel ist doch die bestehenden Gebäude aufzustocken. | Bausubstanz gemeint, in gewissen Fällen kann aber ggf. ein Teil eines Gebäudes oder eine Baute ersetzt werden müssen. Da eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ohnehin fallweise geprüft und gewährt wird, ist eine gewisse Offenheit in der Formulierung sinnvoll. Es besteht kein Recht auf die Genehmigung der Ausnahme. Zur Klärung wird der Satz wie folgt angepasst:<br>*«…,wenn bestehende Bauten ganz oder, entsprechend begründet, überwiegend erhalten werden.»*<br><br>Die Anforderungen an eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in der Wohnzone W3b sind im Vergleich zu W4 erhöht und zielen speziell auf den Bestandserhalt durch Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Gebäude ab. Mit der behutsamen Verdichtung in der Zone W3b soll auch eine Anpassung der Wohnstandards ermöglicht werden wie z. B. durch den Anbau von Balkonen oder Aufzügen. In der Zone W4 werden geringere Anforderungen an die Gewährung der Abweichung von der Grundzone gestellt, weshalb aus oben genannten Gründen eine leicht höhere Abweichung von der Überbauungsziffer in der Zone W3b sinnvoll und gerechtfertigt ist.<br>Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind immer auch die kantonalen Bestimmungen mitzuberücksichtigen. Eine bejahende Haltung des GRs zum Projekt garantiert keine Bewilligungsfähigkeit des Projekts. Es ist Sache der Gesuchsteller, die entsprechenden Abklärungen mit dem Kanton zu tätigen. Die Gemeinde gibt nur zum Zonenrecht Auskunft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung |

## 2.6 Eingaben zu Bauvorhaben und Quartierplanungen

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e32**<br>**O** | **Anmerkung Entscheid Tramschleife** | - Für die Parzelle A-999 bestehen Überbauungsabsichten<br>- Aktuelles Bauprojekt ist so weit entwickelt, dass in kurzer Zeit ein Baugesuch auf der Basis der aktuellen Zonenvorschriften eingereicht werden kann. Vor diesem Hintergrund ist es von zentraler Bedeutung, dass allfällige neue Nutzungsvorschriften die gleiche Parzellennutzung zulassen wie die gegenwärtigen.<br>- Im Zusammenhang mit der geplanten Tramwendeschlaufe ergeben sich wertvolle städtebauliche Möglichkeiten, deshalb haben wir mit einer Baueingabe zugewartet. Deshalb wäre es sehr wichtig zu prüfen, inwiefern die Parzelle in die städtebauliche Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden kann. Bei näherer Betrachtung der ersten Analysen des Tiefbauamtes zeigt sich, dass der Übergang der Wohnzone zur Gewerbezone im Bereich der Parzelle wichtig ist und man an dieser Zentrumslage eine Akzentuierung der Nutzungen mit Wohnen in den oberen Geschossen und Infrastruktur-Nutzungen im Erdgeschoss vorsehen kann.<br>- Vorstellbar, dass die Fläche der Parzelle in eine Gesamtplanung mit einbezogen wird, insbesondere wenn im Gegenzug die Möglichkeit besteht weitere Baufelder als Investor und Bauträger zu übernehmen. | Projekte in diesem Bereich sind nur mit Abstimmung zum kantonalen Projekt Tram Bachgraben möglich. Kontakt zu Grundeigentümerschaft besteht und wird weitergeführt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e33**<br>**Ø** | **Artikel 65 QP-Areal «Schlappenmatten III»**<br>Artikel 65 Abs. 6 belassen<br><br>*«Bis zur Realisierung sind eingeschossige, kleinere Bauten mit provisorischem Charakter zur Verwendung für das Jugendwerk und ähnliche Nutzungszwecke gestattet.»* | - Mutter zweier Kinder, die viele Jahre die Angebote vom Jugendland und dem Trägerverein KIM-Kinder im Mittelpunkt genutzt haben<br>- Das Gelände wird seit über 100 Jahren als betreuter Freizeitort für Kinder und Jugendlichen genutzt<br>- Der Betrieb wird privat finanziert. Das grosse Freizeitgelände ist mit zwei Freizeithäusern bebaut und verfügt über diverse Spielmöglichkeiten. | Gemäss kantonaler Vorprüfung kann die Bestimmung des bisherigen Zonenreglements nicht beibehalten werden, da für jede Änderung oder bauliche Massnahme innerhalb einer Zone mit Quartierplanpflicht oder eines Quartierplans, welche eine Baubewilligung benötigt, zuerst der Quartierplan erarbeitet oder überarbeitet werden muss. Änderungen oder Entwicklungen, welche keine Baubewilligung benötigen, sind weiterhin zugelassen. |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Der Trägerverein ist gerade dabei, sich intensiv Gedanken über die zukünftige Arbeit und auch die Nutzung des Geländes zu machen. Die Möglichkeit auch weiterhin kleinere provisorische Bauten zur Nutzung für die Kinder- und Jugendarbeit zu errichten bzw. bestehende zu ersetzen wäre dafür sehr wichtig. | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e42**<br>**(✓)** | **Diverse Anpassungen an Quartierplanpflicht für A-650 (Spitzwald)**<br>- Art. 59 Abs. 4 lit. d: Aufenthaltsräume (innen und aussen) für den gesellschaftlichen Austausch der Liegenschaftsbewohner<br>- Art. 59 Abs. 4 lit. j: bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf bezahlbarer oder genossenschaftlicher Wohnraum im Umfang von 10% bis 30% der Mehrausnützung gegenüber der zu Grunde gelegten Zone<br>- Art. 63: Zur Abgrenzung des bereits bestehenden QP «Spitzwald» schlagen wir vor, einen neuen Namen «QP-Areal Bettenstrasse» aufzunehmen<br>- Art. 63 Art. 2: Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W4 Zone | - Eigentümerin der Parzelle A-650<br>- QP-Pflicht wird befürwortet | Das Areal mit Quartierplanpflicht «Spitzwald» befindet sich unmittelbar südlich vom rechtskräftigen QP Spitzwald. Eine Umbenennung wäre daher zweckmässig.<br><br>Art. 63 Abs. 2: Da das Nutzungsmass bei QPs in einem qualifizierten Verfahren geprüft und bestimmt wird, ist eine Vorgabe der Geschossigkeit oder des Nutzungsmass nicht erforderlich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e53**<br>**O** | **Art. 65 Abs. 6 nicht streichen**<br>dabei ist allerdings das Wort «Jugendwerk» durch «Jugendland» zu ersetzen | - Das Gelände wird von unserem Verein seit über 100 Jahren für die offene Kinder- und Jugendarbeit genutzt und bietet einen grossen Freiraum mit entsprechenden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche aus der Umgebung<br>- Wir möchten uns für die Zukunft keine Möglichkeit verbauen, weshalb längerfristig auch eine Wohnnutzung denkbar ist. Da der Betrieb privat finanziert wird und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht ist dies auch im öffentlichen Interesse. | Gemäss kantonaler Vorprüfung kann die Bestimmung des bisherigen Zonenreglements nicht beibehalten werden, da für jede Änderung oder bauliche Massnahme innerhalb einer Zone mit Quartierplanpflicht oder eines Quartierplans, welche eine Baubewilligung benötigt, zuerst der Quartierplan erarbeitet oder überarbeitet werden muss. Änderungen oder Entwicklungen, welche keine Baubewilligung benötigen, sind weiterhin zugelassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e54**<br>✓ | **Parzellen der Einwohnergemeinde Basel**<br>**QP Allschwilerweiher**<br>Wald wie Weiher sind im Sinne einer integralen Planung in den QP-Perimeter zu integrieren | - Betrifft die Parzellen C-804, C-812, C-1320<br>- Der QP-Perimeter weicht von dem bisher beabsichtigten Perimeter ab. Die Planung ist aktuell noch sistiert. | Aus planerischer Sicht spricht nichts gegen eine Integration von Wald und Weiher in den QP-Perimeter. Faktisch ändert sich dabei jedoch nichts. Der Perimeter wird überprüft und angepasst.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **e54**<br>**O** | **Ehemaliger Schiessstand (C-1320)** | - Wir begrüssen den Entscheid zu einer späteren Festsetzung und könnten uns vorstellen, dass auch der Bereich beim zukünftigen QP Allschwilerweiher später festgesetzt wird. | Der Bereich beim Allschwilerweiher soll im Rahmen eines QP festgesetzt werden. Da diese Zielsetzung nicht in Frage gestellt wird, wird an der Zone mit QP-Pflicht festgehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e54**<br>**(✓)** | **Quartierplanungen**<br>**Art. 59 Abs. 4 lit j** | - Wie lässt sich der Bedarf nach genossenschaftlichem Wohnraum nachweisen? | Die Begründung des Bedarfs kann auf unterschiedlichen Datengrundlagen fussen. Zum Beispiel einem geringen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen im Vergleich mit anderen Gemeinden oder der Entwicklung des Allschwiler Wohnungsmarkts. Auch eine politische Zielsetzung kann eine Begründung sein.<br><br>Der kommunale Bedarf nach Alterswohnungen, bezahlbarem oder genossenschaftlichem Wohnraum kann daher nicht mit einem starren Prozentsatz oder ähnlicher Vorgabe festgelegt werden. Quartierplanungen bieten jedoch die Möglichkeit, in einem partnerschaftlich aufgegleisten Verfahren zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde ein Projekt zu entwickeln, welches auch für die Gemeinde Mehrwerte bringt. Dadurch können Abweichungen zur Regelbauweise gewährt werden. Wie und zu welchem Zeitpunkt ein möglicher Bedarf für spezielle Wohnbedürfnisse gegeben sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt. Daher ist es nicht zielführend, die Art des Nachweises genauer zu definieren. Aus diesem Grund wird auf den Zusatz des «nachgewiesenen» Bedarfs verzichtet.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss Erwägung |
| **e54**<br>**O** | **Art. 59 Abs. 5**<br>*«Richtprojekte als Grundlage für die Ausarbeitung von Quartierplänen sind durch ein mit der Gemeinde abgestimmtes qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten.»* | - Was versteht man unter einem qualitätssichernden Verfahren? | Ein qualitätssicherndes Verfahren ist beispielsweise ein Wettbewerb (SIA-Norm 142) oder ein Studienauftrag (SIA-Norm 143). In der Regel ist dabei die Beteiligung von mehreren Planungsteams und einem Beurteilungsgremium unter Mitwirkung der Gemeindebehörden massgebend. |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e54**<br>**Ø** | **QP-Areal «Im Langen Loh»**<br>**Art. 64 Abs. 3**<br>Wir bevorzugen, dass eine Festsetzung von konkreten Flächenmassen innerhalb des Quartierplanverfahrens eruiert und erst mit dem QP festgesetzt wird.<br>*«… Auf dem Areal ist ein quartierbezogener Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und einem Spielplatz zu realisieren. Hierfür sind mindestens 4'500 m2 als zusammenhängende Fläche vorzusehen.»* | - Formulierung zu detailliert, da noch kein Richtprojekt vorliegt.<br>- Eine solche Vorgabe könnte man gut als Zielsetzung in ein Pflichtenheft aufnehmen. | Mit der Festlegung wird einem wichtigen Anliegen aus dem Freiraumkonzept 2013 entsprochen. Die genaue Grösse und Lage des Freiraums soll aus einem qualifizierten Varianzverfahren abgeleitet werden. Die Forderung einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 4'500 $m^2$ wird demensprechend als verhältnismässig eingestuft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e58**<br>**Ø** | **Teilumzonung Hegenheimermattweg 57**<br>Von der Gewerbezone 15 m in die Wohn- und Geschäftszone WG4 | - Antrag wird im Hinblick auf den Teilzonenplan «Tram Bachgraben» gestellt<br>- Parzelle stellt einen Puffer zwischen der Industrienutzung im Norden und der empfindlicheren Wohnnutzung her<br>- Parzelle teilweise mit einem Büropavillion bebaut, der Rest dient als Grün- und Parkierungsfläche<br>- Mit der voraussichtlichen Umnutzung der Parzellen A-999, A-1172 und A-274 zugunsten der Tramschlaufe wechselt auch der südöstliche Kontext, womit die Liegenschaft nur noch eine Seite mit der Industriezone teilt. Damit steigt die strategische Bedeutung. Gleichzeitig wird eine gewerbliche und industrielle Nutzung weiter eingeschränkt. Einerseits ist die Parzelle bereits heute nur von Südosten her realistisch erschliessbar. Anderseits müssen die Lärmemissionen zu drei Seiten geringgehalten werden.<br>- Für die weitere Nutzung gibt es verschiedene Szenarien. Alle Szenarien haben jedoch gemeinsam, dass diese auf einer Umzonung zu einer Mischzone basieren. | Die Bedeutung der Parzelle bei Realisierung einer Tramlinie im Hegenheimermattweg wird anerkannt. Heute ist die Parzelle Teil des Arbeitsgebiets von kantonaler Bedeutung am Bachgraben. Als solche ist ihre Nutzung gemäss kantonalem Richtplan zu erhalten. Die Realisierung der Tramlinie wird voraussichtlich erst nach oder gegen Ende des Planungshorizont erfolgen. Ist diese Planung weiter vorangeschritten, so wäre aus Sicht Gemeinde ein Quartierplan das richtige Instrument, um an diesem Ort sowohl dem Bedarf an Arbeitsflächen als auch an sehr gut erschlossenem Wohnraum gerecht zu werden.<br>Den Erkenntnissen aus der Planung der Tramlinie soll heute nicht vorweggegriffen werden. Aufgrund des langfristigen Planungshorizonts wird von einer Zone mit QP-Pflicht abgesehen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e60**<br>✓ | **Wohn- und Gewerbezone WG4 für die Parzelle A-611 (Ref. Kirchgemeinde)**<br>Wir sind am Prüfen, ob anstelle der Quartierplanpflicht auch eine Wohn- und Gewerbezone WG4 festgelegt werden könnte | - Es wird beabsichtigt, das Calvinhaus durch einen Neubau zu ersetzen, der vordergründig der Wohnnutzung dienen soll. Dafür wird im Sommer 2024 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche einen städtebaulichen Lösungsansatz | Die der Gemeinde vorgelegte städtebauliche Studie zeigt, dass mit der Zuweisung der Parzelle zur Wohn- und Geschäftszone WG4 gute städtebauliche Lösungen möglich sind. Die Entwicklungsabsichten werden |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | aufzeigen soll. Die Machbarkeitsstudie ist dabei für die weitere Stossrichtung elementar, weshalb sich die ref. Kirchgemeinde noch nicht abschliessend festlegen möchte.<br>- Den Ausführungen des Raumplanungsberichts ist grundsätzlich zuzustimmen. Allerdings könnten die im Raumplanungsbericht vorgesehenen Nutzungen auch im Rahmen der Festlegung einer WG4-Zone umgesetzt werden. Es werden im Bericht auch keine Gründe vorgebracht, welche dagegensprechen würden.<br>- Für den östlichen Teilbereich sind nebst der Wohnnutzung allenfalls weitere Nutzungen wie zum Beispiel einen Kinderhort oder kleinere Geschäfte und Läden vorgesehen. Dies deckt sich dies mit den Planungsabsichten der Gemeinde einerseits und den Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der WG4 andererseits.<br>- Lage und Bedeutung für das Ortsbild: Auch nördlich und westlich der Parzelle werden WG4-Zonen festgelegt. Gleiches gilt in östlicher Fortsetzung zur Kirchanlage auf Parzelle Nr. A-1009. Weiter sieht die Revision grundsätzlich die Festlegung von WG4- und Zentrumszonen entlang der Verkehrsachsen vor. Die WG4-Zone auf der Parzelle Nr. A-611 würde dieser Systematik entsprechen.<br>- Eine geordnete und stimmige Entwicklung entlang der Baslerstrasse ist für die Qualität des Strassenraums und des Strassenbilds wichtig. Dies kann sowohl durch eine Quartierplanung wie auch mittels der WG4-Zone erreicht werden.<br>- Für eine Aufwertung des Knotenpunkts ist vor allem die Parzelle Nr. 1092 der Gemeinde entscheidend.<br>- Im Art. 61 ff. sind keine spezifischen Bestimmungen zur Quartierplanpflicht «Kirche» vorhanden. werden. D.h. wird davon ausgegangen, dass auch keine Vorgaben bezüglich einer bestimmten quartierplanmässigen Nutzung oder Gestaltung gelten sollen. | von der Gemeinde grundsätzlich begrüsst. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Grundeigentümerschaft gestützt auf die Erkenntnisse der Studie ein qualitativ hochwertiges, ortsbildverträgliches Projekt entwickeln werden, welches auf die geschützte Kirche Rücksicht nimmt. Die Gemeinde behält sich aufgrund der Nähe zur geschützten Kirche bei allfälligem Nicht-Erfüllen der Qualitätsanforderungen das Einreichen einer Einsprache offen.<br><br>Durch die Zuweisung der Parzelle A-611 bietet sich die Möglichkeit, die Parzelle beim Tulpenwegpark losgelöst weiterzuentwickeln. Sie wird daher in der ÖWA-Zone belassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss Erwägung |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | - Die Parzelle Nr. A-1092 soll gemäss Aussagen der Gemeinde für eher freiräumliche Nutzungen entwickelt werden, was aufgrund der Zivilschutzanlage als sinnhaft erkannt wird. Wir sind bereit auf diese Entwicklung Rücksicht zu nehmen, unabhängig davon, ob eine QP-Pflicht oder eine WG4 festgelegt wird.<br>- Die Sondernutzungsplanung ist nur dann angezeigt, wenn die Grundnutzungsordnung nicht auf die raumrelevanten Ansprüche zu reagieren vermag. | |
| **e60**<br>**O** | Evtl. wird im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten ein anderer Verlauf der Zonengrenze vorgeschlagen | - Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird auch geprüft, ob ein anderer Zonengrenzverlauf sinnvoller ist. Hier wird die Gemeinde frühzeitig informiert werden. | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e60**<br>✓ | Für den in der öW+A-Zone verbleibenden Teil der Parzelle Nr. A-611 soll die Zweckbestimmung von «Kirche» auf «Kirche und Kultur» geändert werden. | - Bereits heute finden in den Sakralbauten nebst den religiösen und kirchlichen Anlässen Veranstaltungen kultureller Natur statt. Auch wenn im Umfang von 1 24 Abs. 2 RBG BL andere Nutzungen zulässig sind, erachtet es die ref. Kirchgemeinde als sinnvoll, wenn im Rahmen der Revision der ZVS die Zweckbestimmungen der öW+A-Zonen bestmöglich den tatsächlichen Nutzungen angepasst werden. In Analogie zur Festlegung auf Parzelle Nr. A-606 und Nr. A-1009 soll die Zweckbestimmung auf dem Westteil von Parzelle Nr. A-611 die kulturelle Nutzung mitumfassen und als Zweckbestimmung «Kirche und Kultur» festgelegt werden. | Die Präzisierung der Zweckbestimmung ist sinnvoll.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e60**<br>**(✓)** | **Art. 59 Abs. 4 lit. i** und **j** sind ersatzlos zu streichen.<br>*i bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,*<br>*j bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf bezahlbarer oder genossenschaftlicher Wohnraum* | - Falls die Gemeinde an der Quartierplanpflicht festhalten will.<br>- Die Bestimmungen bedingen starke Einschränkungen der Bauherrschaften und erschweren das Instrument der Quartierplanung unnötig.<br>- Der Passus unter lit. i sieht keinen bestimmten Anteil oder berechenbare Quote vor und durch die schwammige Formulierung können die Folgen nicht vorausgesehen werden. Dadurch wird die Gewährleistung der Rechts— und Planungssicherheit beeinträchtigt. Gleiches gilt für den Passus unter lit. j. | Die Begründung des Bedarfs kann auf unterschiedlichen Datengrundlagen fussen. Zum Beispiel einem geringen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen im Vergleich mit anderen Gemeinden oder der Entwicklung des Allschwiler Wohnungsmarkts. Auch eine politische Zielsetzung kann eine Begründung sein.<br><br>Der kommunale Bedarf nach Alterswohnungen oder bezahlbarem oder genossenschaftlichem Wohnraum kann daher nicht mit einem starren Prozentsatz oder ähnlicher Vorgabe festgelegt werden. Quartierplanungen bieten jedoch die Möglichkeit, in einem partnerschaftlich aufgegleisten Verfahren zwischen der |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Grundeigentümerschaft und der Gemeinde ein Projekt zu entwickeln, welches auch für die Gemeinde Mehrwerte bringt und dadurch Abweichungen zur Regelbauweise gewährt werden können. Wie und zu welchem Zeitpunkt ein möglicher Bedarf für spezielle Wohnbedürfnisse gegeben sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt. Daher ist es nicht zielführend, die Art des Nachweises genauer zu definieren. Aus diesem Grund wird auf den Zusatz des «nachgewiesenen» Bedarfs verzichtet.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss Erwägung |
| **e60**<br>**O** | Man möchte sich betreffend Koordination der Planungsabsichten und des weiteren Vorgehens mit der Gemeinde austauschen und aktiv an den weiteren Planungsarbeiten teilnehmen. | - Es wird anerkannt, dass aufgrund der bestehenden Sakralbauten und der umgebenden Parkanlage ein sensibler und qualitätsvoller Umgang auf dem Ostteil der Parzelle gefordert ist. Für die Gewährleistung der Qualitätsansprüche sind wir gerne bereit, das Ergebnis der Machbarkeitsstudie sowie konkrete Projektvorschläge der Gemeinde zur Stellungnahme zuzustellen.<br>- Die Qualitätsansprüche können durch eine partnerschaftliche Planung und Projektierung mit der Gemeinde gleich gut erreicht werden wie mit einer Quartierplanung. | Die Gemeinde begrüsst den Vorschlag einer partnerschaftlichen Planung und ist gerne zum Austausch bereit. In diesem Rahmen kann auch das Potential eines Neubaus im Zusammenspiel mit dem direkt angrenzenden Tulpenwegpark, von dem sich der Bestandsbau eher abwendet, diskutiert und mit dem Neubau mit Qualitätsgewinn für Allschwil und die Kirchgemeinde ausgeschöpft werden. In unmittelbarer Nähe zu den geschützten Kulturobjekten ist auch die Kantonale Denkmalpflege frühzeitig in den Prozess mit einzubeziehen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e62**<br>**Ø** | **G12 Spitzwald**<br>Die „Gewerbeinsel“ sollte mit Ausnahme der Parzelle A-643 in eine Wohn- und Mischzone umgezont werden | - Kleine „Gewerbeinsel“ umschlossen von den Wohnzonen W3a und W4<br>- Areal zentral gelegen mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen<br>- Eine neue Mischzone hätte folgende Vorteile: Nachverdichtung, Wohnraum schaffen, kurze Arbeitswege, urbane Quartierstruktur, etc.<br>- 10% Wohnnutzung sollten möglich sein<br>- Zitat Gemeinde „*Wohn und Mischgebiete sollen unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung massvoll weiterentwickeln werden*<br>- Es liegen bereits konkrete Pläne für die Überbauung der Parzellen A-642 und A-1023 vor | Im Rahmen des REK wurde eine mögliche Transformation der reinen Gewerbezonen an der Spitzwaldstrasse bereits geprüft. Mit der Betrachtung des gesamten Siedlungsgebiets wurde die Transformation von heute reinen Gewerbegebieten zu künftigen Mischgebieten jedoch auf den Perimeter der Binningerstrasse beschränkt. Mit der Zonenplanrevision werden die strategischen Vorgaben des REK gebietsweise geprüft und grundeigentumsverbindlich umgesetzt. Beim betroffenen Gebiet an der Spitzwaldstrasse wird an den Vorgaben des REK festgehalten und die Transformation auf das bereits relativ weitläufige Gebiet der Binningerstrasse beschränkt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:** |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Nichteintreten |
| **e68**<br>✓ | Um eine Parzellenmutation durchzuführen, sind wir darauf angewiesen, dass die **Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG** im Zonenreglement ergänzt wird | - In den derzeit gültigen Zonenvorschriften ist diese Option leider nicht gegeben<br>- Es ist eine Überbauung auf den Parzellen B-460 & B-1758 geplant<br>- Gegenüber den Nachbarsparzellen B-476 und B-458 besteht ein ungünstiger Verlauf der Parzellengrenze, welcher einer sinnvollen Erschliessung und Nutzung im Weg steht. Die C&S Immobilien und die beiden Eigentümer der Nachbarsparzellen haben sich zusammengesetzt. Mit der Nutzungsübertragung zwischen den Parzellen wurde gemeinsam eine Lösung gefunden, welche allen involvierten Parteien nur Vorteile bringen würde<br>- Siehe auch **§ 88 RBG** | § 88 RBG<br>*1 Die Gemeinden können in den Zonenvorschriften die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke vorsehen.*<br>*2 Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.*<br>*3 Gemeinden, welche die Nutzungsübertragung gestatten, haben einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster anzulegen, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.*<br><br>Die Gemeinde führt bereits einen entsprechenden Kataster. Nutzungsübertragungen können zu einer verträglichen Innentwicklung und besseren Nutzung des Baulands beitragen. Bei sogenannten Anmerkungsparzellen wird bereits heute bauliche Nutzung benachbarter Parzellen sinnvollerweise übertragen.<br>Mit einem neuen Artikel zur Nutzungsübertragung soll dies Praxis auch im neuen Reglement verankert werden. Die Nutzungsübertragung soll vom Gemeinderat bewilligt werden können, wenn damit eine städtebaulich gute Lösung erzielt werden kann und das Orts- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch festzuhalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten |
| **p26**<br>✓ | QP Kirche / Knotenpunkt Kreuzung Parkallee / Baslerstrasse:<br>Ein QP sollte nicht erlauben, dass neue Gebäude entstehen, die höher sind als die beiden Kirchen (dabei sollte die Dachhöhe der Kirchenschiffe berücksichtigt werden und nicht die Höhe der Kirchtürme).<br>Gleichzeitig sollte die Überbauungsziffer nicht erweitert werden dürfen. Neu entstehende Gebäude sollten sich in die umgebende W3-Zone einpassen. Neubauten sollten zur Baslerstrasse hin orientiert werden, Grünflächen zum Tulpenweg. | Beide Kirchen stellen identitätsstiftende Gebäude mit Grünflächen und beruhigender Arealwirkung in diesem Bereich dar.<br>Es wäre eine Aufwertung für diesen Bereich der Baslerstrasse, beide Kirchenareale via einem aufgewerteten Tulpenpark stärker miteinander zu verbinden.<br>Mit den bereits gepflanzten Bäumen auf der Bachgrabenseite der Baslerstrasse, der Grünfläche der Theresienkirche und einem stärker begrünten Tulpenpark, der in die Grünfläche von Calvinhaus und | Der Entwurf der Zonenvorschriften für diesen Bereich wird aufgrund der eingegangenen Mitwirkungseingaben überprüft und soll überabreitet werden; es wird die Zuweisung zu einer WG4 vorgeschlagen.<br><br>Zu weiteren Ausführungen siehe Stellungnahme zu e60<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten |

| | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | Christuskirche übergeht, könnte eine Art grüne Insel geschaffen werden.<br>- Auch als Ausgangspunkt des geplanten Wegs zum Parc des Carrieres wäre das ein schöner Beginn. Kann man beginnend ab diesem Strassenkreuz eine Art grüne Allee über das Bachgraben und weiter zum Parc schaffen? | |

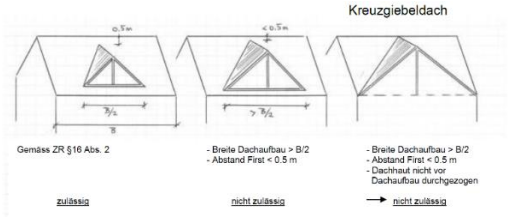
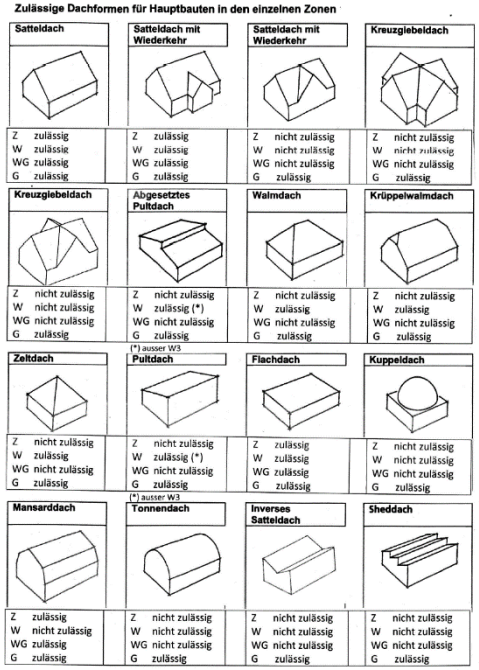
## 2.7 Eingaben zum Zonenreglement

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e12**<br>**Ø** | **Neue Regelung für Attikaterrassen ergänzen**<br>Z.B. für das Aufstellen eines Gerätehäuschens. Im Speziellen sollte es bei der Ausnützungsziffer auf der Terrasse einen Toleranzbereich geben, damit diese etwas flexibler angewendet werden kann und so das Aufstellen eines kleinen Gerätehäuschens ermöglicht wird. V.a. wenn es nur um einige Zentimeter geht. Immer vorausgesetzt, das Gesamterscheinungsbild wird nicht beeinträchtigt. | | Eine Ausnützungsziffer wird im zukünftigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil nicht angewendet. Das Mass der Überbauungsdichte wird mittels Überbauungsziffer festgelegt.<br>Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen. Dazu zählen auch Gerätehäuschen und dergleichen. Falls es sich dabei lediglich um eine überdachte Fläche handelt, können dafür gemäss Art. 17 zusätzliche 12 $m^2$ beansprucht werden. In der Kommentarspalte soll darauf hingewiesen werden, dass zusätzliche Geräteschuppen auf dem Attikageschoss grundsätzlich nicht zulässig sind.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e20**<br>**(✓)** | **Art. 7 Ziff. 3 Abgrabungen für Garagen und Eingänge**<br>Verweis auf die Problematik gemäss Art. 6 Ziff. 3 | Abgrabungen aufgrund der derart tiefliegenden AEH (Tiefgaragen) sind unvermeidlich resp. mit max. 7 m Länge wohl kaum realisierbar. | Die Bestimmung in Art. 7 Abs. 3 zielt weniger auf Tiefgarageneinfahrten, sondern auf einzelne Garageneinfahrten oder Hauszugänge in Untergeschosse. Werden beispielsweise entlang einer Fassade nebeneinander mehrere Garageneinfahrten erstellt, wirken diese oft grabenartig.<br><br>Gemäss § 52g IVHB RBV darf die Länge einer Abgrabung, soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein. Ist die Abgrabung grösser, gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.<br><br>Mit Art. 7 Abs. 3 möchte die Gemeinde Allschwil Abgrabungen abweichend von der RBV regeln und auf eine maximale Länge von 7 m (anstelle auf einen Drittel der Fassadenlänge) beschränken. Für Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 21 m ist dies eine Einschränkung. Für Gebäude mit einer kürzeren Fassadenlänge könnte jedoch deutlich mehr als ein Drittel abgegraben werden. Da Gebäude in den Zonen W2a und W2b eher kürzer sind, ist die |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Drittelregelung hier sinnvoller resp. wird in der Praxis voraussichtlich häufiger angewendet; allerdings sind auch hier Abgrabungen von über 7 m nicht erwünscht. Die Vorschrift wurde dahingehen geprüft und soll neu für alle Zonen eine Kombination aus dem Drittelsmass (gemäss RBV) und einer maximalen Länge (gemäss gültigem Zonenreglement) der Abgrabungen vorsehen:<br><br>*Abgrabungen sind bis 1/3 der Fassadenlänge des Erdgeschosses möglich, jedoch maximal bis 7m Breite.*<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Vorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen gemäss Art. 26 ZR auf die allgemeine Terraingestaltung beziehen und nicht auf Abgrabungen entlang von Fassaden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten gemäss Erwägungen. |
| **e20**<br>**Ø** | **Art. 10 / Art. 16 Ziff. 1**<br>**Kniestockhöhen / Dachaufbauten**<br>Vorschlag: _Schnittpunkt rauminnenseitig, OK fB bis UK Sparren. | Das Mass 1.20 m Kniestockhöhe, gemessen AK Fassade/OK Sparren, ist nicht mehr zeitgemäss, da die Sparrenhöhe in den letzten Jahren aufgrund der erforderlichen, besseren Wärmedämmung erhöht wurde. | Der Hinweis ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings darf das Zonenreglement dem übergeordneten Recht nicht widersprechen. Da jedoch das Mass der Kniestockhöhe sowie deren Definition bereits in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§§ 52d und 52h IVHB RBV) abschliessend geregelt wird, ist hier keine abweichende Reglung möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e20**<br>**Ø** | **Art. 17 Ziff. 3 Attikageschosse auf Flachdächern**<br>Vorschlag: Entweder an zwei Seiten 3 m Rücksprung oder auf allen vier Seiten 1 m.<br>Wahlweise. | - Prinzipskizzen rechts auf Seite 35 des Zonenreglements etwas verwirrlich.<br>- Bisher war an min. zwei Seiten ein Rücksprung von 3 m vorzusehen.<br>- Dass auf allen Seiten ein Rücksprung von 1 m erforderlich ist, schränkt die Architektur massiv ein resp. verunmöglicht meist ein Attikageschoss, speziell bei kleinen Häusern mit einer Breite rund 6 m, wie diese in Allschwil oft vorkommen. | Die Prinzipskizzen im Zonenreglement weichen von den Skizzen aus dem Anhang der RBV ab. Gemäss §52i IVHB RBV steht es der Gemeinde frei, andere Abstände festzulegen.<br>Damit das Attikageschoss klar als solches erkennbar ist und nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, wurde ein minimaler Rücksprung für alle Seiten von 1 m definiert. Mit den Ausnahmen für Treppenhaus und Liftschacht ist aus Sicht der Gemeinde genügend Spielraum für die Realisierung von Attikageschossen gegeben.<br>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurde mehrmals Kritik an der bestehenden Attikalösung geübt, welche Ge- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | bäude in der W2 dreigeschossig und in der W3 viergeschossig wirken lässt. Mit der vorgeschlagenen Anpassung wird auf diese Kritik eingegangen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e20**<br>**Ø** | **Art. 30 Ziff. 1 Einfriedungen**<br>Bei Einfriedungen von Parzelle zu Parzelle (Privatbereich) ist darauf zu achten, wenn ein durchgängiger, nicht unterbrochener Zaun erstellt wird, dass unten 10-15 cm offen bleiben, damit Kleintiere (z.B. Igel, Wiesel etc.) darunter durchschlüpfen können. | - | Hinweis nachvollziehbar und Ziel grundsätzlich sinnvoll.<br>Gemäss § 120 RBG entscheidet die Gemeinde, ob für Einfriedungen eine Baubewilligung erforderlich ist. Gemäss § 17 Strassenreglement Allschwil ist dies entlang von Strassen erforderlich. Für die restlichen Einfriedungen ist keine Baubewilligung erforderlich. Dies wäre jedoch eine Voraussetzung für diesen Antrag. Die Bewilligungspflicht wäre mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e20**<br>**O** | **Art. 32 / Art. 34 / Art. 36 (Einliegerwohnungen)**<br>Es ist begrüssenswert, dass in neuen, wie auch in bestehenden Einfamilienhäusern, eine Einliegerwohnung erstellt werden kann. Möglicherweise wird das EFH für die älteren Besitzer zu gross und eine Unterteilung in zwei Wohnungen drängt sich auf. Das Volumen ist da, die Infrastruktur auch. Das ist eine sinnvolle Verdichtung. Hierzu ist folgendes zu erwähnen, nicht als Bestandteil des Siedlungsreglements, sondern im Hinblick auf den internen Datenaustausch auf der Gemeindeverwaltung. Während beim STWE jede Wohnung eine grundbuchliche Verankerung hat (amtlicher Wert / Katasterwert), ist dies beim EFH mit Einliegerwohnung nicht der Fall. (**Fortsetzung rechts**) | Die Einliegerwohnungen entstehen später, werden möglicherweise zuerst von den eigenen Teenagern benutzt, aber später fremd vermietet, z.B. an Studenten oder Singles. Diese Mieterträge werden oft in den Steuererklärungen nicht angegeben, obwohl es sich hier um Einnahmen handelt, welche analog dem Lohn zu versteuern sind. Die Einwohnergemeinde muss ein Tool erfinden, in dem solche Vermietungen erfasst werden. Bereits jetzt entgehen dem Fiskus wohl Steuereinnahmen von hunderttausenden von Franken. Als Vergleich: Bei Einwohnern, welche irgendwo eine zweite Wohnung besitzen (sep. Grundbuchparzelle), z.B. als Geldanlage, wird diese auf der Steuererklärung aufgeführt und entweder ist es eine Ferienwohnung (Eigenmietwert) oder sie wird vermietet und die Mieteinnahmen sind zu deklarieren. | Nicht Gegenstand der Nutzungsplanung<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e25**<br>**(✓)** | **Art 4 Überbauungsziffer**<br>Damit der Besitzstand gewährleistet bleibt, bzw. keine Entwertung der Liegenschaft durch die Minderbebauung erfolgt, sind diese Flächen ❶ in der neuen Überbauungsziffer gebührend zu berücksichtigen (Anträge siehe unten zu Art. 32). Anderseits wären im Bestand nachträgliche geplante | Gegenüber der heutigen Bebauungsziffer berücksichtigt die Überbauungsziffer nach IVHB alle Bauten, welche durch die Fassadenlinie begrenzt werden. Das heisst, dass neben den Hauptbauten gem. RBV §52 IVHB auch alle Klein- und Anbauten ❶ gem. RBV §52 IVHB eingerechnet werden. Gemäss Art. 5 des heute geltenden Reglements sind dies bei Ein- und Zweifamilienhäusern 25 m2 (d.h. bei einer Parzellengrösse unter 500 m2 mehr | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht. Dabei wurde bei mehreren Grundstücken geprüft, welche Teile neu zusätzlich angerechnet werden müssen.<br>In der Mitwirkung wurde von mehreren Mitwirkenden auf die Nachteile der Festlegung einer gesamtheitlichen ÜZ für alle Bauten (Hauptbauten sowie Klein- und Anbauten) insbesondere für bestehende Bauten hingewiesen. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Kleinbauten, wie z.B. gedeckte Sitzplätze, Gerätehäuschen, Carports, etc. gegebenenfalls nicht mehr bewilligungsfähig. | als 5%) und bei Mehrfamilienbauten bis zu 5% der Parzellenfläche, welche bis über die Bebauungsziffer hinaus erstellt werden dürfen. Zudem werden neu auch offene und verglaste Bauteile vor der isolierten Gebäudehülle ❶, wie Balkone, Veranden, Loggias, etc., bis max. 12 m² pro Wohneinheit in die Überbauungsziffer eingerechnet .<br>Die dazugehörige Erläuterung im Planungsbericht auf Seite 67, dass mit §90 Abs 1 RBG (Grenzabstände) und §53 RBV (Bauteile, welche die Fassade überragen) die anrechenbare Gebäudefläche abschliessend geregelt sei, ist nicht nachvollziehbar. | Nach erneuter Prüfung soll zusätzlich zu der generellen ÜZ eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten ausgewiesen werden. So bleiben die neuen Regelungen mit der Einführung der IVHB näher an der heutigen Regelung der BZ mit zusätzlichen Nebenbauten. Die generelle ÜZ muss damit Klein- und Anbauten nicht mehr voll abdecken und wird im Vergleich zur heute gültigen BZ um 1% bzw 2% erhöht.<br>.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e25 (✓)** | **Art 7 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände**<br>Auch in den Zonen W2a und W2b sind gartenseitige Zugänge zum Kellergeschoss oftmals erwünscht und sind deshalb weiterhin zu gewähren. Wir beantragen den folgenden Wortlaut für Abs. 3:<br>*Für Garagen und Eingänge sind in allen Zonen ~~ausser in der W2a und W2b~~ Abgrabungen auf einer Länge von maximal 7.0 m bei maximal einer Fassade gestattet. Dabei darf das Kellergeschoss max. 2.5 m in Erscheinung treten.* | Mit Abs. 3 sollen neu Abgrabungen für Garagen und Eingänge in den Zonen W2a und W2b nicht mehr gestattet werden. Diese Einschränkung ist nicht nachvollziehbar. | Gemäss § 52g IVHB RBV darf die Länge einer Abgrabung, soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein. Ist die Abgrabung grösser, gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.<br><br>Mit Art. 7 Abs. 3 möchte die Gemeinde Allschwil Abgrabungen abweichend von der RBV regeln und auf eine maximale Länge von 7 m (anstelle auf einen Drittel der Fassadenlänge) beschränken. Für Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 21 m ist dies eine Einschränkung. Für Gebäude mit einer kürzeren Fassadenlänge könnte jedoch deutlich mehr als ein Drittel abgegraben werden. Da Gebäude in den Zonen W2a und W2b eher kürzer sind, ist die Drittelregelung hier sinnvoller resp. wird in der Praxis voraussichtlich häufiger angewendet; allerdings sind auch hier Abgrabungen von über 7 m nicht erwünscht. Die Vorschrift wurde dahingehen geprüft und soll neu für alle Zonen eine Kombination aus dem Drittelsmass (gemäss RBV) und einer maximalen Länge (gemäss gültigem Zonenreglement) der Abgrabungen vorsehen:<br><br>*Abgrabungen sind bis 1/3 der Fassadenlänge des Erdgeschosses möglich, jedoch maximal bis 7m Breite.*<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Vorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen gemäss Art. 26 ZR auf die allgemeine Terraingestaltung beziehen und nicht auf Abgrabungen entlang von Fassaden. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e25**<br>**Ø** | **Art 15 Dachformen / Dachgestaltung**<br>In Ergänzung zu Abs. 1 beantragen wir, dass die zulässigen Dachformen zur Planungssicherheit illustriert werden (siehe Abbildung rechts). Unklarheiten bestehen zum Beispiel für Kreuzgiebeldächer, welche gerne auch als Satteldächer interpretiert werden. In Anlehnung an Art. 16 Abs. 2 und 3 kann dies wie folgt begründet werden:<br>  <br>Zur Planungssicherheit und auch um die harmonischen Dachanordnungen (Dachform trauf- oder giebelständig) im Siedlungsgebiet zu erhalten, beantragen wir, dass explizit Kreuzgiebeldächer in den Wohnzonen nicht zulässig sind. |  | Kreuzgiebeldächer kommen in den allgemeinen Wohnzonen nur selten zur Anwendung und werden nicht generell als Problem wahrgenommen. Innerhalb der Schonzone Ortskern und an anderen sensiblen Orten kann gegen das Ortsbild empfindlich störende Projekte über den Artikel zur allgemeinen Einpassung Einspruch geltend gemacht werden. Aus Sicht der Gemeinde reicht dies zur Einflussnahme aus.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e25**<br>✓ | **Art 25 Umgebungsplan**<br>Wir beantragen, dies analog Art. 23 Abs. 3 ZR wie folgt zu spezifizieren:<br>bei Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) von über 10 % führen. | Gemäss Abs. 1 ist bei Neu- und Ersatzbauten sowie massgeblichen Umbauten mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Um eine ausreichende Planungssicherheit zu gewährleisten, ist der Wortlaut «massgebliche Umbauten» zu spezifizieren. | Ein Umgebungsplan soll nicht nur bei Neu- und Ersatzbauten, sondern auch bei massgeblichen Umbauten eingereicht werden. Mit «massgeblichen Umbauten» sind Bauvorhaben gemeint, welche eine grössere Nutzung ermöglichen. Somit kann der Wortlaut aus Art. 23 Abs. 3 ZR wie vorgeschlagen übernommen werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss Erwägung |
| **e25**<br>✓ | **Kompostierstellen**<br>Wir beantragen Art. 25 Abs. 2 lit. h zu spezifizieren. | Gemäss **Art. 25 Abs. 2 lit. h** sind in den Umgebungspläne für die Baubewilligung Kompostierstellen und Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen darzustel- | Es ist nicht die Absicht, bei allen Wohnbauten Kompostierstellen zu fordern. Bei Mehrfamilienhäusern können Kompostierstellen oder alternativ auch Bio-Container jedoch sinnvoll sein. Diese sollten im Umgebungsplan ausgewiesen werden. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | len. Gemäss Art. 28 ist dies bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen gefordert. Bei Einfamilienhäusern wäre das überreguliert.<br><br>Generell Kompostierstellen bei allen Wohnbauten zu fordern, erachten wir als fragwürdig. Allschwil kennt eine beliebte und gut funktionierende Grünabfuhr, was ökologisch sicher gleichwertig ist. Auf diese Forderung soll deshalb verzichtet werden, sofern Sammelstellen für die Grünabfuhr bereitstehen. | Die Bestimmung in Art. 25 Abs. 2 kann wie folgt spezifiziert werden:<br>*h Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen*<br>*i Flächen für weitere Nebenanlagen gemäss Art. 28*<br><br>Art. 28 Abs. 1 kann wie folgt ergänzt werden:<br>*c Zweckmässige Kompostierstellen oder Bio-Container*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e25 O** | **Art 27 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Abstellplätzen**<br>Eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze soll ermöglicht werden.<br>Im Abstellplatzreglement soll dies berücksichtigt werden. | Im Rahmen der Zonenrevision wird in Wohnzonen an geeigneten Lagen die Möglichkeit geschaffen, künftig viergeschossige Wohngebäude über die Regelbauweise zu realisieren. Wir begrüssen diese Möglichkeit, da dies für unsere stadtnahe Agglomerationsgemeinde mit der guten ÖV-Erschliessung und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen ein wichtiger Beitrag für die innere Verdichtung ist. Die Aufstockung erfolgt meistens im Bestand, um die Ressourcen durch einen Gesamtrückbau zu schonen. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung werden aber auch zusätzliche Abstellplätze gefordert. Meistens ist jedoch die Einstellhalle gebaut und weitere Aussenplätze können nicht ausgewiesen werden. Daran darf die Bewilligungsfähigkeit nicht scheitern, sondern hierfür braucht es eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze.<br><br>Mit der vom Landrat im Mai 2022 beschlossenen Revision von § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wird nun den Gemeinden die Kompetenz zur Regelung des Parkierungsbedarfs übertragen. Wir gehen davon aus, dass dies im Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil gebührend berücksichtigt wird. | Berücksichtigung im Abstellplatzreglement (in Bearbeitung). Bei gut erschlossenen Parzellen ist bereits heute gemäss RBV Basel-Landschaft eine Reduktion der Pflichtabstellplätze möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e25 (✓)** | **Art 32 Nutzungszonenvorschriften im Überblick**<br>In Anlehnung an die Ausführungen oben zu Art. 4 beantragen wir, dass die Überbauungsziffern in den Wohnzonen und Zentrumszonen um 5% erhöht werden. | Damit soll berücksichtigt werden, dass die bis anhin in der Bebauungsziffer nicht berücksichtigten Bauteile (u.a. Nebenbauten, Garagen) gebührend eingerechnet werden. Entsprechend sind die Grünflächenziffern zu reduzieren, damit die übrigen frei verfügbaren Flächen für die individuelle Umgebungs- und Gartengestaltung erhalten bleiben. | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht. Dabei wurde bei mehreren Grundstücken geprüft, welche Teile neu zusätzlich angerechnet werden müssen. Bei den geprüften Grundstücken reicht eine Erhöhung um 2 bis 3 Prozentpunkte aus. |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Nach erneuter Prüfung soll zusätzlich zu der generellen ÜZ eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten ausgewiesen werden. So bleiben die neuen Regelungen mit der Einführung der IVHB näher an der heutigen Regelung der BZ mit zusätzlichen Nebenbauten. Die generelle ÜZ muss damit Klein- und Anbauten nicht mehr voll abdecken und wird im Vergleich zur heute gültigen BZ um 1% bzw. 2% erhöht.<br>.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e25 O** | Zu den **Zonenplänen** haben wir grundsätzlich keine Einwände. Wir begrüssen, dass mit dem Teilplan 2 die Naturgefahren mit einem separaten Plan ausgewiesen werden. Da die Naturgefahrenkarten seitens Kantons periodisch überarbeitet und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden, kann auf kommunaler Ebene der Teilplan 2 zeitnah und losgelöst vom eigentlichen Zonenplan angepasst werden. | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e26 O** | Bei der Überbauungsziffer von 29% wäre m.E. eine Präzisierung "wovon 26% Baukörper" (oder ähnlicher Wortlaut) gut. | | Diese Präzisierung ist bereits in der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) abschliessend formuliert, auf welche sich das Zonenreglement stützt.<br>Gemäss **§ 47 IVHB RBV gilt:**<br>*[1] Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.*<br>*Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche: anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF: aGSF).*<br>*[2] Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p31 (✓)** | **Berechnung der baulichen Nutzung**<br>Um das Nutzungsmass nicht zusätzlich einzuschränken sowie um den Ersatz von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauteilen oder Nebenbauten zu ermöglichen, schlagen wir vor, die | Für die Nutzungsberechnung nach den aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften ist die BZ massgebend. Für die Berechnung der massgebenden Gebäudefläche werden gem. 54 Abs. 2 einige Gebäudeteile nicht an die Nutzung angerechnet (z.B. Garagen, nicht zu wohnzwecken dienende Anbauten, Nebenbauten bis 25m2, Balkone, | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht. Dabei wurde bei mehreren Grundstücken geprüft, welche Teile neu zusätzlich angerechnet werden müssen. Bei den ge- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | nicht an die Nutzung anrechenbaren Gebäudeteile — wie sie im heutigen Zonenreglement enthalten sind —— beizubehalten. Zusätzlich sollen auch unbeheizte Wintergärten zu den nicht anrechenbaren Flächen zählen. Denn diese tragen nachweisbar zu einer besseren Energieeffizienz eines Gebäudes bei. Des Weiteren konnten Wintergärten in der Vergangenheit (wahrscheinlich Zonenvorschriften vor 2007) ebenfalls nutzungsbefreit erstellt werden. | Veranden, Loggias usw.). Neu ist die projizierte Fassadenlinie für die Berechnung der Gebäudefläche massgebend. An die projizierte Fassadenlinie werden bedeutend mehr Bauteile angerechnet — mutmasslich alle oben genannten Bauteile und sogar zusätzliche Gebäudeteile gem. ä 53 RBV. Die ÜZ im neuen Reglement ist jedoch nur geringfügig (je nach Zone 1 bis 3%) erhöht. Faktisch wird somit die maximal zulässige Nutzung reduziert, somit werden Baureserven vermindert oder sogar (wie in unserem Quartier) einige Parzellen in eine Übernutzung fallen oder eine bestehende Übernutzung noch erhöht. | prüften Grundstücken reicht eine Erhöhung um 2 bis 3 Prozentpunkte aus, wenn zusätzlich das Mass für vorspringende Gebäudeteile erhöht wird.<br><br>Nach erneuter Prüfung soll zusätzlich zu der generellen ÜZ eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten ausgewiesen werden. So bleiben die neuen Regelungen mit der Einführung der IVHB näher an der heutigen Regelung der BZ mit zusätzlichen Nebenbauten. Die generelle ÜZ muss damit Klein- und Anbauten nicht mehr voll abdecken und wird im Vergleich zur heute gültigen BZ um 1% bzw. 2% erhöht.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e38**<br>**Ø** | **Art 17 Abs. 3 (Attikageschoss)**<br>Vorschlag: Rücksprung 2 m min (fast eine Geschosshöhe) | - Ein Meter Rücksprung orientiert sich wohl am minimalen Rücksprung eines Satteldachs. Ich plädiere da für mehr Abstand, weil sich für die Nachbarn nördlich eines Hauses immer noch die zusätzliche Höhe eines Geschosses ergibt („im Schatten der Fluh“).<br>- Erfreulich ist, dass der Vorschlag immerhin 1 m lautet, statt nichts! Falls die Verwaltung bei 1m bleibt, will sie nicht wenigstens mit einem höheren Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze, die Nachbarn schonen? | Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfte das Attikageschoss auf zwei Seiten fassadenbündig sein, müsste also gar keinen Rücksprung aufweisen. Mit 1 m Rücksprung ist das Attikageschoss deutlich als solches wahrnehmbar. Der Vorschlag mit mindestens 2 m Rücksprung wäre eine noch grössere Einschränkung. Die Abstände zu Nachbarparzellen sind abschliessend in der RBV geregelt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e38**<br>**Ø** | **Art 32**<br>Bebauungsziffer in der W3 | - Schon 2008 wurden die Bebauungsziffern deutlich erhöht, nun gibt man nochmals 3% real hinzu (W3). Da bleibt irgendwann nicht mehr viel Umschwung. Bei Doppel EFH/MFH ergäbe sich wenigstens mehr erlebbarer Garten durch die gemeinsame Brandmauer! Wieso wird das nicht gefördert? (Beispiele: Grünfeldstrasse, Ulmenstrasse, Langmattweg, Bettenstrasse, u.v.a.m.…) | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht und damit an die neue Definition angeglichen, da die Bemessung der neuen Überbauungsziffer nicht identisch ist mit der bisherigen Bebauungsziffer und die Übersetzung nicht zu einer Reduktion des Nutzungsmasses führen sollte. Der Grünanteil auf Grundstücken wird zudem durch die Einführung Grünflächenziffer in sämtlichen Zonen gesichert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41**<br>**Ø** | **Art. 4 Überbauungsziffer**<br>Bisherige Berechnungsmethode beibehalten oder maximale Überbauungsziffer um mindestens 10% erhöhen | Mit der neuen Überbauungsziffer fallen allen bisher im Absatz «Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet» aufgelisteten Teile weg. Die geringfügige (in den Zone 2a und 2b um 2% erhöhte) maximale Überbauungsziffer vermag das nie zu kompensieren. De facto | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht. Dabei wurde bei mehreren Grundstücken geprüft, welche Teile neu zusätzlich angerechnet werden müssen. Bei den ge- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | sind das zusätzliche Einschränkungen, was neben dem Verlust an Freiheitsgraden auch einen entsprechenden Wertverlust nach sich zieht. | prüften Grundstücken reicht eine Erhöhung um 2 bis 3 Prozentpunkte aus, wenn zusätzlich das Mass für vorspringende Gebäudeteile erhöht wird.<br><br>Nach erneuter Prüfung soll zusätzlich zu der generellen ÜZ eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten ausgewiesen werden. So bleiben die neuen Regelungen mit der Einführung der IVHB näher an der heutigen Regelung der BZ mit zusätzlichen Nebenbauten. Die generelle ÜZ muss damit Klein- und Anbauten nicht mehr voll abdecken und wird im Vergleich zur heute gültigen BZ um 1% bzw 2% erhöht.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e41 (✓)** | **Art. 8 Vollgeschosse**<br>Die viel zu einschränkende Definition von Attikageschossen gemäss Prinzipskizze auf Seite 38 ist zu verwerfen. | Die in den Prinzipskizzen auf Seite 26 gezeichneten «Attikageschosse» sind gemäss der Definition auf Seite 38 Vollgeschosse. | Es wurde korrekt festgestellt, dass die Prinzipskizzen auf Seite 26 und 38 bezüglich der Attikageschosse nicht übereinstimmen. Da ein Attikageschoss auf der fassadenbündigen Gebäudeseite wie ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung tritt, wurde in Art. 17 ein minimaler Rücksprung von 1 m gefordert.<br>Die Prinzipskizze zur Vollgeschosszahl ist entsprechend anzupassen. Die Definition der Attikageschosse wird jedoch beibehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e41 Ø** | **Art. 17 Attikageschosse auf Flachdächern**<br>Für die Berechnung «der Fläche des darunterliegenden Geschosses» ist bei der Flächenberechnung für Attikageschosse ebenfalls die projizierte Fassadenlinie zu verwenden | Gemäss Art. 4 muss für die Berechnung der Überbauungsziffer als anrechenbare Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie verwendet werden. | Gemäss 52i IVHB RBV werden die 50 % auf die «darunter liegende Fläche» bezogen. Die projizierte Fassadenlinie kann in unteren Geschossen davon abweichen. Für die Berechnung der maximalen Fläche der Attikageschosse ist daher explizit nur die Fläche des darunter liegenden Geschosses massgebend.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41 Ø** | **Art 17**<br>Für die Berechnung der 50 %-Fläche für die Attikageschosse Nettowohnfläche des darunterliegenden Geschosses verwenden | Weil die «technischen Anlagen» (Lift, Treppenhäuser, etc.) bei Attikageschossen prozentual den doppelten An- | Mit dem Antrag ist wohl gemeint, dass nur die Nettowohnfläche des Attikageschosses zur 50 %-Fläche angerechnet werden soll, dass also die technischen Anlagen nicht einge- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | teil als in den darunterliegenden Geschossen beanspruchen, wird die zulässige Fläche der Attikageschosse ungebührlich verkleinert. | rechnet werden sollen. Dies würde jedoch die Attikageschosse deutlich vergrössern und könnte sie als Vollgeschosse erscheinen lassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41**<br>**Ø** | **Art 17**<br>Geforderte Zurückversetzung ersatzlos streichen | Gemäss der neuen Definition für Attikageschosse müssen diese inskünftig auf allen Seiten gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 1m zurückversetzt sein. Die geforderte Zurücksetzung ergibt untaugliche, viel zu schmale Grundrisse für die Attikageschosse | Die Vorschrift im Entwurf ZR weicht von der Vorgabe in 52i IVHB RBV ab und schreibt nicht vor, dass das Attikageschoss auf einer Seite um mindestens 3 m zurückversetzt werden muss. Mit der Regelung im ZR besteht bezüglich der Anordnung grössere Freiheit als mit der Vorgabe in der kantonalen Verordnung.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41**<br>**Ø** | Mit dem aktuellen **Zonenreglement Siedlung** pausieren und ein massiv vereinfachtes Reglement mit einem Planungshorizont für das Jahr 2050 skizzieren. Anschliessend könnte z.B. in einer Volksabstimmung entschieden werden, mit welchem der beiden Reglemente fortgefahren werden soll. | Vorschriften zu detailliert, zu umfangreich, schränken die Freiheitsgrade sehr ein - und lassen dennoch diverse Punkte offen, bei welchen man dann vom Entscheid / der Willkür der Gemeindeverwaltung abhängt.<br>Kein «grosser Wurf», der den Problemen des knappen Bodens und der Notwendigkeit für verdichtetes Bauen Rechnung trägt. Als Beispiel für einen möglichen Ansatz möchte ich den in der Stadt Zürich aktuell diskutierten Vorschlag, grundsätzlich in sämtlichen Zonen ein zusätzliches Geschoss errichten zu können, erwähnen. | Der vorliegende Entwurf wird als zukunftstauglich erachtet. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung werden noch verschiedene Optimierungen vorgenommen. Mit dem aktuellen Entwurf soll daher weitergearbeitet werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e41**<br>**O** | **PV-Anlagen** im Dorfkern zulassen | Auch wenn es nicht im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt, so soll die Gemeinde sofort darauf hinwirken, dass PV-Anlagen auch im Dorfkern erlaubt werden. | Die übergeordnete Gesetzgebung regelt die Zulässigkeit von Solaranlagen abschliessend. Der Teilzonenplan Dorfkern wird in einem separaten verfahren revidiert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e42**<br>✓ | **Art. 67 Abs. 7 (Wohnzone W3b Grabenring):**<br>Bei Abweichungen sind die Dämmvorschriften für Neubauten sowie ein nichtfossiler Heizungsersatz zu realisieren (anstatt Minergie-P-Eco) | Die Realisierung des Minergie-P-Eco-Standard im Bestand kann technisch und finanziell sehr aufwändig bis unmöglich sein. Es besteht die Gefahr, dass der Anreiz zur Weiterentwicklung des Bestandes nicht gegeben ist und sämtliche Erneuerungen im Rahmen der regulären W3-Zone erfolgen. | Der Hinweis ist berechtigt und eine Anpassung der Bestimmungen wurde geprüft. Der entsprechende Satz wird gestrichen und in Abs. 5 «e. energetisch hochwertige Bauweise» (auch in Vorprüfungsbericht so genannt) und im Kommentar «zum Beispiel Minergie-P-Eco» ergänzt. Hiermit werden ausreichend hohe und zumutbare Anforderungen an den Energiestandard umgesetzt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **e43 Ø** | **PV-Anlagen & Wärmekollektoren** in der ganzen Gemeinde grundsätzlich ermöglichen, sprich auch eine vereinfachte Baubewilligung | Bei der heutigen Energielage auch bei optischen Gründen nicht mehr zu rechtfertigen. | Die übergeordnete Gesetzgebung regelt die Zulässigkeit von Solaranlagen abschliessend. Ausserhalb von Kern- und Schutzzonen sind Solaranlagen lediglich meldepflichtig.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52 O** | **Art. 5 Siedlungsklimatische Aspekte**<br>Es ist sicherzustellen, dass dieser Bestimmung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen wird, namentlich indem die Gemeinde die Zuständigkeit für das Bewilligungsverfahren übernimmt. | Wir begrüssen ausdrücklich die Verpflichtung zur Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte. | Dies ist übergeordnet geregelt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e52 Ø** | **Art. 7 Gebäudeprofil**<br>Abgrabungen auch bei kleineren Häusern ermöglichen | Die Begrenzung von Abgrabungen auf 7 m an einer Fassade (bezogen auf Baukörper und nicht Parzelle) verunmöglicht die Realisierung von (kleineren) Häuserreihen mit eigenen Garageneinfahrten, wie sie im Bestand teilweise schon vorhanden sind (z. B. Merkurstrasse). Damit wird eine vergleichsweise effiziente Bauweise, welche oberirdische Parkierungsflächen minimiert, verhindert. Dies scheint uns nicht zielführend und ist zu überdenken. Vgl. Bemerkungen zu Art. 27. | Aus ökologischer Sicht und aufgrund der wenig attraktiven Freiräume, welche dadurch entstehen, erscheinen solche Garageneinfahrten nicht anstrebenswert.<br>Durch Abgrabungen auf ganzer Breite eines Gebäudes würde ein Haus in einer W3 zum Beispiel 4-geschossig wirken. Dies soll nicht begünstigt werden.<br><br>Siehe Antwort zu Eingabe e25<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52 Ø** | **Art. 13 Allgemeine Einpassung**<br>Abs. 2 ist beizubehalten, sofern die Gemeinde die Zuständigkeit für das Baubewilligungsverfahren nicht selber übernimmt. | Der bisherige Abs. 2 dient der Wahrung öffentlicher Interessen, indem der Gemeinderat bei groben Beeinträchtigungen des Ortsbildes (etc.) zur Einsprache verpflichtet wird. Es ist nicht einzusehen, weshalb diese Verpflichtung gestrichen werden sollte. | Gemäss Art. 13 Abs. 1 sind Bauten und Anlagen harmonisch in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Beurteilung der allgemeinen Einpassung von Bauvorhaben erfolgt unter anderem mit der Prüfung der Baugesuche durch den Bauausschuss. Bei ungenügender Einpassung kann und wird die Gemeinde weiterhin eine Einsprache und Stellungnahme zuhanden der Baubewilligungsbehörde abgeben oder Anträge stellen. Dass die Gemeinde sich selbst zur Einsprache verpflichtet, wie es in Art. 13 Abs. 2 enthalten war, ist weder zulässig noch sinnvoll.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52 O** | **Art. 15 Dachgestaltung** | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Die Neuregelung von Dachbegrünungen wird ausdrücklich begrüsst. | | |
| e52 (✓) | **Art. 21 Gestaltung der Umgebung**<br>Verbot von Schottergärten: Es ist zu prüfen, ob stattdessen ein Katalog von unzulässigen Arten der Gestaltung aufgestellt werden kann. | Das Verbot von Schottergärten u. dgl. wird begrüsst. Die generelle Verpflichtung zu einer naturnahen Umgebungsgestaltung verfolgt ein wünschenswertes Ziel, allerdings dürften sich Probleme der Akzeptanz und Durchsetzung stellen. | Da Allschwil eine Gemeinde mit städtischem Charakter ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine solches Verbot einfacher als im ländlichen Raum durchgesetzt werden kann. Auch in anderen Gemeinden werden aktuell Verbote von Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen eingeführt.<br><br>Die Formulierung des Artikels wird jedoch im Rahmen der Einarbeitung der Mitwirkungsbeiträge sowie des Vorprüfungsberichts auf seine Zweckmässigkeit geprüft und ggf. klarer formuliert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| e52 Ø | **Art. 26 Abgrabungen und Aufschüttungen**<br>Widerspruch zu Art. 7 Abs. 3 | Die maximale Tiefe einer Abgrabung steht im Widerspruch zu Art. 7 Abs. 3. Kellertreppen und Garageneinfahrten weisen notwendigerweise eine grössere Höhe auf. | Der Art. 7 Abs. 3 regelt die Abgrabungen an Gebäudefassaden. Art. 26 regelt Abgrabungen und Aufschüttungen im Gelände. Das sind zwei unterschiedliche Fälle, es besteht kein Widerspruch.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| e52 (✓) | **Art. 27 Abstellplätze**<br>Die Grünflächenziffern sind zu erhöhen und dafür Lockerungen der für die Realisierung von unterirdischen Parkplätzen massgeblichen Bestimmungen (u. a. Länge und Tiefe von Abgrabungen) vorzunehmen. | Die Beanspruchung von Bodenflächen für Abstellplätze ist aus unserer Sicht grundsätzlich unerwünscht. Es scheint jedoch, dass durch die fragwürdige Definition der Grünflächenziffer (keine Berücksichtigung von überdeckten Unterniveaubauten bzw. unterirdischen Bauten) sowie durch die Beschränkung von Abgrabungen für Garageneinfahrten wenig Anreize und Möglichkeiten bestehen, auch bei kleineren Wohnbauten die Parkierung unterirdisch zu realisieren. | Grünflächenziffern:<br>Im Nachgang zur Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die einzelnen Werte der Grünflächenziffer zonenweise erneut überprüft. Es soll mehr Spielraum bei der Anrechnung ausreichend überdeckter Tiefgaragen und Unterniveaubauten gegeben werden.<br><br>Abgrabungen:<br>Siehe Erläuterungen zur Eingabe e20<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| e52 Ø | **Art. 35 Zone W4**<br>Auf die Aufzonung von W3- zu W4-Zonen ist zu verzichten. | Gemäss dem Regionalen Raumkonzept Leimental sind Verdichtungsgebiete mit Primärnutzung Wohnen entlang der Basler- und der Binningerstrasse vorgesehen (Raumplanungsbericht, S. 13). Die Aufzonung von bestehenden W3- zu W4-Zonen erfolgt durchwegs aus- | Das regionale Raumkonzept Leimental beschreibt die Prioritäten bei der Bereitstellung von zukünftigen Wohn- und Arbeitsräumen: Dabei sollen «in einem ersten Schritt die regionalen Entwicklungsschwerpunkte gemäss Raumkonzept Leimental so weit als möglich verdichtet werden. Dazu ge- |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | serhalb dieser Gebiete, nämlich in den hinter der Baslerstrasse liegenden Quartieren sowie an der oberen Spitzwaldstrasse. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar. | hören die Siedlungstypen «Verdichtungsschwerpunkt Zentrum», «Verdichtungsgebiet, Primärnutzung Wohnen», «Umstrukturierungsgebiet» und «Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten». Als zweite Priorität ist die «Innenentwicklung ausserhalb der regionalen Entwicklungsschwerpunkte» anzustreben.<br>Die Flughöhe und der Detaillierungsgrad des Regionalen Raumkonzepts sind weniger konkret als die kommunalen Zonenvorschriften. Den Prinzipien der Raumplanung folgend gilt es, die übergeordneten Vorgaben und Konzepte im Rahmen der Revision der kommunalen Zonenvorschriften umzusetzen und weiter zu präzisieren. So sind beispielsweise die Konzeptkarten des kantonalen Richtplans wie auch des regionalen Raumkonzeptes nicht parzellenscharf, sondern auf einer konzeptionellen Ebene angelegt.<br>Die vorliegende Zonenplanrevision verfolgt die mit erster Priorität bezeichneten Innenentwicklungsmassnahmen in den bezeichneten «Verdichtungsgebieten» entlang der Binningerstrasse mit der Überarbeitung der Zonen WG4 und der Z3 und Z4 sowie der Umsetzung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse im bezeichneten «Umstrukturierungsgebiet».<br>Mit der auf ausgewählte Gebiete begrenzten Aufzonung von der W3 in die W4 wird die genannte zweite Priorität der Innenentwicklung ausserhalb der regionalen Entwicklungsschwerpunkte verfolg: Die aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage sowie der bestehenden Baustrukturen zur Aufzonung von W3 zu W4 ausgewählten Gebiete sind im Raumkonzept teilweise als «Verdichten im Bestand», teilweise jedoch aufgrund des Detaillierungs- und Vertiefungsgrades des regionalen Konzeptes mit keiner Signatur bezeichnet. Die Auseinandersetzung liegt in der Kompetenz wie in der Pflicht der Gemeinde, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu verfolgen sowie Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt zu planen und Siedlungsdichten und Erschliessungsgüte aufeinander abzustimmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e52 (✓)** | **Art. 38 Zone G12/G15**<br>Abs. 1 lit. d ist zu streichen.<br>(Kindertagesstätten) | Abs. 1 lit. d gibt den Wortlaut eines Merkblatts des Bauinspektorats wieder. Das scheint nicht stufengerecht. Im Übrigen halten wir die Anordnung von Kindertagesstätten in den Zonen G12 und G15 angesichts der umgebenden gewerblichen Nutzung nicht für sinnvoll. Es handelt sich um relativ kleine Gebiete, so dass das Bedürfnis der dort beschäftigten Eltern nach in der Nähe erreichbaren Kindertagesstätten – im Gegensatz zur ausgedehnten Zone G20 – auch durch Einrichtungen erfüllt werden kann, die sich in angrenzenden Zonen befinden. | Die Mitwirkungseingabe bezieht sich auf den **Abs. 1 lit c.** zu den Kindertagesstätten in den Gewerbezonen G12, G15 und G20.<br><br>Der Gemeinde Allschwil ist es ein zentrales Anliegen, in den Gewerbezonen, speziell in den Gebieten Bachgraben sowie Binningerstrasse, auch nicht betriebsgebundene Kindertagesstätten zu ermöglichen. Die Realisierung von nicht betriebsgebundenen Kindertagesstätten entspricht einem bekannten Bedürfnis, welches mit der Weiterentwicklung des Bachgrabens zu einem modernen Arbeitsgebiet sowie der Transformation der Binningerstrasse zu einem durchmischten Arbeits- und Wohngebiet weiter an Bedeutung zunimmt. Die Ermöglichung von entsprechenden Angeboten im unmittelbaren Arbeitsumfeld stärkt den Arbeitsstandort Allschwil weiter und bringt auch für die Wohnbevölkerung von Allschwil sinnvolle Angebote.<br><br>Die Formulierung, welche sich auf den Wortlaut des Merkblatts stützt, ist auch aus Sicht der Gemeinde noch nicht die wünschenswerte Lösung; sie stellte jedoch den Versuch dar, eine für den Kanton zulässige Formulierung im Rahmen der Vorprüfung zu diskutieren. Die Formulierung wird im Rahmen der Überarbeitung angepasst. An den grundsätzlichen Vorgaben zum Umfeld der Kindertagesstätten soll festgehalten werden, da auch die Gemeinde der Ansicht ist, dass die Umgebung einer Kindertagesstätte hohen Ansprüchen genügen muss und nicht in jedem Arbeitsumfeld zulässig und sinnvoll ist.<br><br>Aufgrund der unterschiedlichen Gewerbestrukturen wird geprüft, die Zulässigkeit von nicht betriebsgebundenen Kindertagesstätten in den Gewerbezonen grundsätzlich zu ermöglichen. Die Formulierung im Zonenreglement soll angepasst werden, ohne Verweis auf das Merkblatt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e52 Ø (✓)** | **Art. 39 Zone G20** | Gemäss § 23 RBG sind Gewerbezonen «mässig störenden Betrieben» vorbehalten, sodass im Grundsatz weder Wohnnutzungen noch nicht oder wenig störende Be- | Gemäss § 23 RBG umfassen Gewerbezonen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten ist. Wenig oder nicht störende Betriebe sind |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Die Definition der in der Zone G20 zulässigen Nutzungen und die Zuordnung zu den Gewerbezonen nach § 23 RBG ist zu überprüfen. | triebe in der Gewerbezone anzusiedeln sind. Als Beispiele werden Werkstätten, Logistikbetriebe, Werkhöfe genannt. Bei den in den letzten Jahren in der Zone G20 angesiedelten Betrieben handelt es sich jedoch überwiegend um wenig störende Betriebe wie Büros, Forschungslabors, Bildungseinrichtungen, Hotels. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Zuordnung zu einer Gewerbezone richtig ist.<br><br>Weiter ist der Regelungsgehalt der Aufzählung von Abs. 1 lit. a unseres Erachtens unklar, indem unterschiedliche und nicht zueinanderpassende Kriterien und Begriffe vermischt werden und teilweise keinen Sinn ergeben (z. B. «industrielle und gewerbliche Betriebe des Handels»). M. a. W. es erschliesst sich nicht, welche Art von Betrieben durch Abs. 1 effektiv ausgeschlossen werden sollen, zumal Abs. 2 zusätzlich einen Negativkatalog enthält. Unklar ist auch, ob und ggf. weshalb Dienstleistungsbetriebe vom Kriterium der Arbeitsplatz- oder Wertschöpfungsintensität ausgenommen sind, wie der Wortlaut («Arbeitsplatz- oder wertschöpfungsintensive industrielle und gewerbliche Betriebe […] sowie Dienstleistungsbetriebe») nahelegt.<br><br>Hinsichtlich der Regelung von Kindertagesstätten ist auch hier die Wiedergabe des Merkblatts des Bauinspektorats nicht stufengerecht. | in dieser Definition eingeschlossen. Ein Mindestanteil von mässig störenden Betrieben ist nicht vorgeschrieben.<br>Die Ansiedlung von Wohnnutzung ist in den Zonen G12, G15 und G20 weder sinnvoll noch erwünscht, weshalb die Zuweisung als Gewerbegebiet durchaus zweckmässig ist. Wohnraum ist ausschliesslich gemäss dem Charakter einer Gewerbezone nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber gemäss § 23 Abs. 5 RBG zulässig. Ferner ist das Gebiet der Zone G20 gemäss kantonalem Richtplan ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung, wodurch die Zonenzuordnung gestützt wird.<br>Gemäss dem bestehenden Charakter und der angestrebten zukünftigen Nutzungsmischung in den Gewerbezonen werden die entsprechenden Beispiele für zulässige Nutzungen in Art. 38 Abs. 1 und 39 Abs. 1, sowie nicht zulässige Nutzungen jeweils in Abs. 2 aufgelistet. Die Zulässigkeit von Gewerbenutzungen richtet sich grundsätzlich nach § 23 RBG, weshalb die in Art. 38 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 2 aufgelisteten Beispiele nicht abschliessend zu verstehen sind, sondern den angestrebten Charakter der Zone unterstreichen.<br><br>Stellungnahme zur Stufengerechtigkeit der Bestimmung in Zusammenhang mit nicht betriebsgebundenen Kindertagesstätten kann unter Antrag e52 oben nachgelesen werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e52 (✓)** | **Art. 40 Zone öW+A**<br>Abs. 4 und 7 zu überprüfen. | In Abs. 4 bleibt unklar, wie zu bestimmen ist, ob eine Wärmeverbundzentrale der Energiestrategie 2050 dient. Gemäss Raumplanungsbericht (S. 41) müssen sie sogar für die Energiestrategie 2050 erforderlich sein. Es wird jedoch nie nachzuweisen sein, dass eine einzelne Anlage für die Zielerreichung einer nationalen Strategie erforderlich ist.<br>Der Sinn von Abs. 7 erschliesst sich nicht. Sind damit alle ÖW-Zonen auch südöstlich des Bachgrabens gemeint oder eine bestimmte und was wird damit bezweckt, zumal die Bestimmung nur bei Um- oder Neubauten und bewilligungspflichtigen Umnutzungen zum Tragen kommen wird? | Die Hinweise sind berechtigt. Die Zulassung von Heizzentralen in den öW+A Zonen soll über eine aktuelle in Erarbeitung befindliche Gesetzesänderung erfolgen. Daher kann Abs. 4 gelöscht werden.<br>Absatz 7 wird überprüft. Ziel ist es zu einem breiten Angebot an Verpflegungsmöglichkeiten im Bachgrabengebiet beizutragen. Gegebenenfalls kann das in diesem Fall aber nicht über die Zonenvorschriften erreicht werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e52** | **Art. 42 Spezialzone Familiengärten** | | |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | Vgl. Bemerkungen zu Art. 62 und 64. | | |
| **e52** ✓ | **Art. 46 Schonzone Ortsbild**<br>Abs. 4 ist wie folgt zu formulieren: *«Wärmepumpen sind nach Möglichkeit ausserhalb des Vorgartenbereichs zu platzieren.»* | Abs. 4 lässt offen, wann Wärmepumpen im Vorgartenbereich zulässig sind. U. E. sollte dies immer möglich sein, wenn eine andere Anordnung nicht in Frage kommt, hingegen soll keine Verpflichtung bestehen, auf eine andere Art der Wärmeerzeugung auszuweichen. Wir schlagen vor, dies klarer zu formulieren. | Dito **Art. 45 Abs. 7**<br>Die Formulierung «nach Möglichkeit» drückt aus, dass in erster Priorität andere Standorte zu prüfen sind, und bezieht sich nicht auf andere Arten der Wärmeerzeugung. Mit der vorgeschlagenen Formulierung wird dieselbe Bestimmung positiv formuliert. Die Bestimmung kann gemäss Vorschlag angepasst werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen |
| **e52** **O** | **Art. 47 Schonzone Ortskern** | Die Schaffung einer Schonzone Ortskern mit dem Ziel des Umgebungsschutzes wird von uns begrüsst. | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e52** **Ø** | **Art. 48 Schonzone Ortseingang**<br>Die spezielle Ortsbildschonzone ist über die ganze Parzelle zu legen. | Das Ensemble des ehemaligen Ausflugsrestaurants «Sans-Souci» aus den 30erjahren des 20. Jhs. (heute Zic-Zac, Parzelle A-943) ist prägend für den Ortseingang (ISOS 6.2). Die Parzelle befindet sich in der Zone WG4. Der Schutz nur des Biergartens scheint uns nicht zielführend, um den Charakter des Ensembles und dessen ortsbildprägende Wirkung zu erhalten. | Es besteht eine starke Überformung des Hauptbaus. Als Solitär weist dieser keine Schutzwürdigkeit auf und es besteht auch keine Ensemblewirkung in Zusammenhang mit seiner Umgebung. Der Wirtsgarten hingegen wird als ortsbildprägend und schützenswert eingestuft.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52** **O** | **Art. 50 Grünzone** | Der Streichung von Abs. 4, die nur wenige Parzellen betreffen dürfte, stimmen wir zu. | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e52** **Ø** | **Art. 54 Gefahrenzone Überschwemmung**<br>«300 Jahre» ist durch «100 Jahre» zu ersetzen. | Gemäss kantonaler Gesetzgebung (§ 10 Abs. 1 lit. a BPNG) sind Gebäude auf das Schutzziel eines 100jährigen Überschwemmungsereignisses auszulegen. Diese Problematik wurde im Einwohnerrat bereits wiederholt diskutiert (vgl. Protokoll vom 12.9.2018). Während relativ grosse Teile der Gemeinde von einem alle 300 Jahre zu erwartende Hochwasser betroffen sein könnten, ist nur in relativ wenigen Gebieten ein solches alle 100 Jahre zu erwarten. Es ist nicht angebracht, das kantonal vorgegebene Schutzziel durch Abstellen auf 300jährige Ereignisse zu verschärfen, zumal nach der absehbaren Realisierung des Hochwasserschutzdamms am Lützelbach ohnehin weniger Gebiete betroffen sein werden. | Der Teilplan 2 (Naturgefahrenkarte) stützt sich auf der kantonalen Arbeitshilfe «Umsetzung Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung». Das gleiche gilt für die Formulierung der Art. 53 – 55. Somit liegt keine Verschärfung der Schutzziele vor.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52** **Ø** | **Art. 55 Gefahrenzone Rutschung**<br>«300 Jahre» ist durch «100 Jahre» zu ersetzen. | Die zu Art. 54 angebrachten Bemerkungen gelten analog für diese Bestimmung. | Der Teilplan 2 (Naturgefahrenkarte) stützt sich auf der kantonalen Arbeitshilfe «Umsetzung Naturgefahrenkarte in der |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Nutzungsplanung». Das gleiche gilt für die Formulierung der Art. 53 – 55.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52**<br>**O** | **Art. 59 Quartierplanungen**<br>Abs. 4 lit. g ist wie folgt zu ergänzen:<br>«x. Zusätzliche Massnahmen bei fehlender Wirkung oder fehlender Zielerreichung» | Abs. 4 lit. g befasst sich mit Mobilitätskonzepten. Wir erwarten, dass solche nicht nur ein Monitoring und Controlling vorsehen, sondern im Sinn von Eskalationsstufen auch Zusatzmassnahmen beinhalten, die bei Verfehlen der Wirkung angeordnet werden. Denkbar ist auch ein Malus-System, um einen Anreiz zur ernsthaften (nicht bloss pro forma) Umsetzung der Mobilitätskonzepte zu schaffen. | Gemeint ist Art. 59 Abs. 4 lit f<br>Der Hinweis ist berechtigt. In der Regel ist die Vereinbarung von Eskalationsstufen oder Zusatzmassnahmen jedoch Bestandteil von Monitoring- und Controllingvereinbarungen. Die Gemeinde wird sich dafür einsetzen, dass vereinbarte Massnahmen auch eingehalten werden und die erwünschten Wirkungen erzielen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e52**<br>✓ | **Art. 61 ff. Zonen mit QP-Pflicht**<br>Wir vermissen bei den Bestimmungen zu den einzelnen Quartierplan-Arealen eine Aussage zu den neuen Zonen mit Quartierplanpflicht «QP Kirche» und «QP Allschwilerweiher». | | Die Zone mit Quartierplanpflicht «QP Kirche» entfällt. Die Bestimmungen zum «QP Allschwiler Weiher» sind zu ergänzen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e52**<br>**Ø** | **Art. 62 (QP Parkallee) und 64 (QP Im Langen Loh)**<br>Art. 62 und 64 sind zu streichen und die Parzellen A-582, A-583 und A-621 sind der Spezialzone Familiengärten zuzuweisen. | Bei den QP-Arealen «Parkallee» und «Im Langen Loh» handelt es sich um Freizeitgärten. Eigentümerin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, die durch Gesetz verpflichtet ist, ihre Freizeitgärten auch ausserhalb Basel-Stadts in ihrem Umfang zu erhalten (§ 2 Abs. 2 Gesetz über Freizeitgärten, SG 911.900). Eine Überbauung würde seitens der Eigentümerin voraussetzen, dass Ersatzgärten angeboten werden können (§ 5 Abs. 1 Gesetz über Freizeitgärten).<br>Freizeitgärten haben eine wichtige Funktion in der Gesundheitsförderung und -erhaltung. Die Zurverfügungstellung solcher Areale entspricht gerade bei zunehmender baulicher Verdichtung einem Bedürfnis der Bevölkerung und liegt im öffentlichen Interesse. **Für den Fall einer Überbauung der beiden QP-Areale müssten im Zonenplan potentielle Ersatzflächen ausgewiesen werden**. Das ist jedoch nicht der Fall. Seitens der Eigentümerschaft ist keine Absicht zur Überbauung innerhalb des Zeithorizonts der Nutzungsplanung zu erkennen. Wir erachten es darum als verfehlt, für diese | Hinweis:<br>Die «Parkallee» und «Im Langen Loh» waren bereits im rechtskräftigen Zonenplan von 2008 als Areale mit Quartierplanpflicht eingetragen.<br>Die gesetzlichen Verpflichtungen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt gemäss Gesetzgebung Kanton Basel-Stadt haben keinen Einfluss auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Allschwil.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | Gebiete eine Wohnnutzung vorzusehen. Eine Zuweisung zur Spezialzone Familiengärten würde es überdies erlauben, auf die aktuelle Nutzung Einfluss zu nehmen, namentlich durch Vorgaben bezüglich der Biodiversität. | |
| **e52**<br>**Ø** | **Art. 63 QP Spitzwald**<br>Passus «Einbezug … zu prüfen» streichen. | Den Sinn darin, den «Einbezug der Bestandsbaute entlang der Spitzwaldstrasse in qualitätssicherndem Verfahren zu prüfen», können wir nicht nachvollziehen. Dieses Gewerbegebäude ist mit Sicherheit nicht erhaltenswert. | Der Hinweis ist korrekt, dass keine historische oder aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Substanz vorhanden ist. Dennoch hat das Gebäude eine Bedeutung für die Geschichte Allschwils und steht städtebaulich günstig für den Schutz der Wohnquartiere vor der eher stark befahrenen Spitzwaldstrasse. Ein QP bietet die Möglichkeit den Erhalt des Gebäudes zu prüfen. Der Erhalt soll und kann nicht vorgegeben werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52**<br>**Ø** | **Art. 65 QP Schlappenmatten III**<br>Abs. 6 ist zu belassen. | Dieses Gelände wird seit jeher als Freiraum für Kinder und Jugendliche für die Jugendarbeit genutzt. Es handelt sich um ein grosses Freizeitgelände mit entsprechenden Einrichtungen wie Seilbahn und Spielgeräten und zwei Freizeithäusern, dessen Betrieb privat finanziert wird und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Auch wenn längerfristig eine Wohnnutzung denkbar ist, liegt es im öffentlichen Interesse, dass der bestehende Betrieb aufrechterhalten und weiterentwickelt werden kann. Die vorgeschlagene Streichung von Abs. 6, welcher derzeit die Realisierung von kleineren Bauten mit provisorischem Charakter ermöglicht, gefährdet dieses Ziel. | Gemäss kantonaler Vorprüfung kann die Bestimmung des bisherigen Zonenreglements nicht beibehalten werden, da für jede Änderung oder bauliche Massnahme innerhalb einer Zone mit Quartierplanpflicht oder eines Quartierplans, welche eine Baubewilligung benötigt, zuerst der Quartierplan erarbeitet oder überarbeitet werden muss. Änderungen oder Entwicklungen, welche keine Baubewilligung benötigen, sind weiterhin zugelassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52**<br>✓ | **Art. 66 Bestehende GU**<br>Das gesetzestechnische Versehen ist zu beheben | Abs. 2 verweist auf die Umschreibung der Nutzungsarten in Abs. 3, welcher jedoch gestrichen werden soll. | Der Hinweis ist korrekt, der zweite Teilsatz wird gestrichen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten |
| **e52**<br>**O** | **Art. 69 Vollzugsbehörde**<br>Per Inkrafttreten des revidierten Zonenplans ist das Baubewilligungswesen durch die Gemeinde zu übernehmen. | Das revidierte Zonenreglement enthält im Vergleich zum geltenden Reglement eine Vielzahl von auslegungsbedürftigen Begriffen. Zu diesen muss eine Praxis entwickelt werden, was die Vertrautheit mit den örtlichen Verhältnissen, der Entstehungsgeschichte des Zonenreglements usw. voraussetzt. Zudem werden die bauwilligen Personen verschiedentlich aufgefordert, mit | Das Anliegen ist berechtigt, dies ist jedoch übergeordnet geregelt und kann nicht im Rahmen der Zonenplanrevision behandelt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | der Gemeindeverwaltung in Kontakt zu treten, um Projekte in Abstimmung mit «den zuständigen Behörden» zu entwickeln (z. B. Art. 45). Die Zuständigkeit des kantonalen Bauinspektorats für das Baubewilligungswesen verkompliziert die Prozesse, beraubt die Gemeinde ihres Ermessensspielraums, ist letztlich nicht zielführend und im interkantonalen Vergleich äusserst exotisch. | |
| **e52**<br>**O** | **Zonenplan**<br>**Gebiet Chleifeld** | Die Überführung der Zone nach Paragraph 18, Abs. 1f RBG in eine Landwirtschaftszone wird von uns begrüsst, da sie Klarheit in diesem Gebiet schafft. | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67**<br>**Ø** | **Art 13 Abs. 2 beibehalten (Allgemeine Einpassung)** | Das Mitspracherecht und die Verpflichtung zur Einsprache haben nicht dieselbe Wirkung. Um die allgemeine Einpassung gewährleisten zu können, kann es einer Einsprache seitens Gemeinde bedürfen. | Gemäss Art. 13 Abs. 1 sind Bauten und Anlagen harmonisch in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Beurteilung der allgemeinen Einpassung von Bauvorhaben erfolgt unter anderem mit der Prüfung der Baugesuche durch den Bauausschuss. Bei ungenügender Einpassung kann und wird die Gemeinde weiterhin eine Einsprache und Stellungnahme zuhanden der Baubewilligungsbehörde abgeben oder Anträge stellen. Dass die Gemeinde sich selbst zur Einsprache verpflichtet, wie es in Art. 13 Abs. 2 enthalten war, ist weder zulässig noch sinnvoll.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e67**<br>✓ | **Formfehler Art 18 Abs. 3**<br>Hier müsste wohl auf Abs. 2 verwiesen werden | | Der Hinweis ist korrekt → Das Zonenreglement wird entsprechend angepasst.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e67**<br>✓ | **Art 18 Abs. 2 (Verweis auf Rechenbeispiel)**<br>Das Rechenbeispiel wendet eine Erhöhung der Überbauungsziffer um 8 % an. Gemäss Abs 2 beträgt die Erhöhung aber 6%. Bitte den gleichen Prozentsatz zu verwenden. | | Der Hinweis ist korrekt → Das Zonenreglement wird entsprechend angepasst.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e67**<br>✓ | **Art 59 Abs. 4 lit g Quartierplanungen**<br>Nicht nur ein Mobilitätskonzept mit den aufgeführten Angaben fordern, sondern auch Ziele für das Mobilitätskonzept festlegen, z.B. ein max. Modalsplit-Anteil für den MIV. | Bei Quartierplanungen ist im Rahmen des Mobilitätskonzepts eine Reduktion der Auto-PP, bzw. ein autoarmes Wohnen anzustreben. Gleichzeitig muss eine Erhöhung der Angebote für den Langsamverkehr eingeplant werden. | Das Anliegen ist berechtigt. Die Bestimmung wird wie folgt angepasst:<br>*g Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Minimierung der Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und mit Aussagen zu: …*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p05**<br>**(✓)** | **Erhöhung** der **Überbauungsziffer** in den Zonen W2a und W2b um 10 % | Während nach dem bisherigen Zonenreglement diverse Bauteile, wie etwa eingeschossige Nebenbauten (Garagen, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze etc.), Balkone, Dachvorsprünge etc. bis zu einem gewissen Umfang von der Berechnung der Überbauungsziffer ausgenommen waren, sollen diese allesamt mitgezählt werden, ohne dass dieser Umstand mit einer adäquaten Erhöhung der Überbauungsziffer kompensiert würde. | Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht. Dabei wurde bei mehreren Grundstücken geprüft, welche Teile neu zusätzlich angerechnet werden müssen. Bei den geprüften Grundstücken reicht eine Erhöhung um 2 bis 3 Prozentpunkte aus, wenn zusätzlich das Mass für vorspringende Gebäudeteile erhöht wird.<br><br>Nach erneuter Prüfung soll zusätzlich zu der generellen ÜZ eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten ausgewiesen werden. So bleiben die neuen Regelungen mit der Einführung der IVHB näher an der heutigen Regelung der BZ mit zusätzlichen Nebenbauten. Die generelle ÜZ muss damit Klein- und Anbauten nicht mehr voll abdecken und wird im Vergleich zur heute gültigen BZ um 1% bzw 2% erhöht.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **p05**<br>**Ø** | **Art 6 Abs. 3**<br>Bezüglich der **begrünten Flächen über Tiefgaragen** soll eine praktikablere Lösung gefunden werden | - Eine Tiefgarage wäre so nicht umsetzbar<br>- Diese Vorschrift würde bedingen, dass der Boden der Tiefgarage mindestens 3.70 Meter unter dem Terrain liegt. Das Kellergeschoss darf jedoch nur 2.5 Meter in Erscheinung treten. | Mit den vorliegenden Bestimmungen wird nicht ausgeschlossen, dass eine Tiefgarage höher liegt. Sie kann beispielsweise unterhalb der Gebäude angeordnet werden, so dass die Grünflächenziffer immer noch eingehalten werden kann.<br>Nichtsdestotrotz soll die Definition der Grünflächenziffer angepasst werden, so dass auch Tiefgaragen mit einer Überdeckung von 50cm zu einem gewissen Teil an die GFZ angerechnet werden können.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p05**<br>✓ | **Diverse Gestalterische Vorschriften**<br>**Art 15 Abs. 6**<br>**(Nutzung von Flachdächern als Dachterrassen)**<br>Diese Regelung ist zu überdenken | In der Praxis kann diese Vorschrift dazu führen, dass bei einer Fläche von 300 m2 eine Dachterrasse mit einer Fläche von 225 m2 erstellt werden darf, während bei einem Flachdach mit einer Fläche von 302 m2 nur noch 151 m2 als Dachterrasse genutzt werden dürfen. Diese Diskrepanz erachten wir als problematisch und unverhältnismässig. | Der Hinweis ist berechtigt. Um die Diskrepanz zu vermeiden, dürfte der maximale Flächenanteil von 50 % erst ab einer Fläche von 450 $m^2$ zur Geltung kommen; zwischen 300 $m^2$ und 450 $m^2$ müsste die maximal nutzbare Fläche bei 225 $m^2$ bleiben.<br>Mögliche Formulierung Abs. 7:<br>*«Bei Flachdächern zwischen 300 $m^2$ und 450 $m^2$ dürfen max. 225 $m^2$ als Dachterrasse genutzt werden. Bei Flachdächern ab einer Fläche von 450 $m^2$ dürfen max. 50 % der Flä-* |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | *che als Dachterrasse genutzt werden. Bei allen Flachdächern ab 300 m² sind die übrigen Flächen zwingend extensiv oder intensiv zu begrünen, …»*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **p05**<br>**Ø** | **Art 17 Abs. 3 (1 m Rücksprung Attikageschoss)**<br>- Wünschbar wäre die Beibehaltung der bisherigen Regelung, allenfalls mit Anpassungen bezüglich der Berücksichtigung von Treppenhäusern, Liftaufbauten etc.<br>- Stattdessen könnte auch der gänzliche Verzicht auf Attikageschosse und die Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses in Betracht gezogen werden. | Der neu vorgesehene Rücksprung von einem Meter des Attikageschosses auf allen Seiten (Art. 17) ist nicht sinnvoll, da diese Bestimmung zu erheblichem baulichem Mehraufwand hinsichtlich Statik, Isolation, Abdichtung etc. führt. Attika | Damit das Attikageschoss klar als solches erkennbar ist und nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, wurde ein minimaler Rücksprung für alle Seiten von 1 m definiert. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurde mehrmals Kritik an der bestehenden Attikalösung geübt, welche Gebäude in der W2 dreigeschossig und in der W3 viergeschossig wirken lässt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p05**<br>**Ø** | **Art 21 Abs. 3 (Flächen zur Förderung der Biodiversität)**<br>Es ist unklar, was mit den verwendeten Begriffen gemeint ist. | Den Bewilligungsbehörden wird ein viel zu grosser Ermessensspielraum zuerkannt | Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, dass die Vorgaben eingehalten werden. Im Art. 25 Abs. 2 lit. e ist dies etwas präziser formuliert:<br>*Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, der Versickerung und Retention von Regenwasser, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Beschattung.*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p05**<br>**Ø** | **Art 28 Abs. 1. lit a) (Frei- und Spielflächen)**<br>Es fehlt eine klare Definition, was darunter zu verstehen ist. | | In der Kommentarspalte wird auf die Richtlinie für Spielräume der Stiftung Pro Juventute verwiesen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p05**<br>**(✓)** | **Art 28 Abs. 1. lit c) (Kompostierstellen)**<br>Bestimmung ersatzlos streichen | Auf die zwingende Erstellung von Kompostierstellen kann angesichts der ausgezeichneten Grünabfuhr verzichtet werden. | Es ist nicht die Absicht, bei allen Wohnbauten Kompostierstellen zu fordern. Bei Mehrfamilienhäusern werden Kompostierstellen oder alternativ auch die Nutzung von Bio-Containern jedoch als sinnvoll erachtet. Diese sollten im Umgebungsplan ausgewiesen werden.<br><br>Die Bestimmung in Art. 25 Abs. 2 kann wie folgt spezifiziert werden:<br>*h Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen*<br>*i Flächen für weitere Nebenanlagen gemäss Art. 28* |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | | Art. 28 Abs. 1 kann wie folgt ergänzt werden:<br>*c Zweckmässige Kompostierstellen <u>oder Bio-Container</u>*<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **p05**<br>✓ | **Art 28 Abs. 1. lit e) (Abstellräume)**<br>Für die Grösse des Abstellraums pro Wohneinheit erachten wir die Festlegung einer starren Mindestgrösse von 4 $m^2$ nicht als sinnvoll. | | Der Hinweis wird aufgenommen und die Überarbeitung der Formulierung im Sinne von «zweckmässigen Abstellräumen» anstelle einer fixen Mindestgrösse vorgeschlagen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägungen. |
| **p05**<br>**(✓)** | **Art 35 Abs. 2 (Wohnzone W4)**<br>Diese Formulierung ist zu unbestimmt und daher nicht praktikabel bzw. führt zwangsläufig zu willkürlichen Entscheiden. | | Die allgemeinen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss Art. 21 werden nach erneuter Prüfung der Formulierung als zielführend und genügend betrachtet. Auf Absatz 2 kann verzichtet werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **p05**<br>**Ø** | **Art 39 (Zone G20)**<br>Da bereits Hotels bewilligt sind, drängt sich eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen für Hotels oder ähnliche Anlagen auf. | | Hotels sind nur mit einer Ausnahmebewilligung in Gewerbezonen zulässig.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

## 2.8 Eingaben zum Strassennetzplan

Allgemeine Bemerkungen:

Der Strassennetzplan legt das öffentliche Strassennetz generell fest und hält die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauung frei. Er enthält die bestehenden, die zu korrigierenden und zu erstellende Verkehrswege sowie Parkierungsflächen. **Die genaue Lage der geplanten Verkehrsanlagen werden im Strassennetzplan nicht definitiv festgelegt**. Sie werden lediglich auf einer konzeptionellen Basis im Strassennetzplan eingetragen. **Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen und Projektierungen erfolgen erst mit dem Erlass von Bau- und Strassenlinienplänen**, respektive mit den Bauprojekten.

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **p10**<br>**Ø** | **Was kann sollte Allschwil zur Attraktivität der neuen Schonzone beitragen**<br>Die Gemeinde Allschwil könnte natürlich auch selbst etwas zur Attraktivität des Gebietes um den Mühlebachweg beitragen:<br>Bei gutem Wetter strömen Hunderte von Erholungssuchenden, Familien mit Kinderwagen, Dreirädern, Hunden und Grillutensilien durch den Mühlebachweg Richtung Allschwiler Wald und zurück. Zusätzlich: Velofahrer, oft auf schnellen Elektrovelos mit Anhängern und Kindersitzen. Und natürlich radeln sie oft nicht hintereinander sondern breit nebeneinander. Zeitweise gleicht der Mühlebachweg einer Völkerwanderung.<br>Das Problem:<br>Das Trottoir ist für diesen Andrang an einigen Stellen entschieden zu eng. Die Passanten müssen, um aneinander vorbeizukommen, auf die Fahrbahn ausweichen, was zu gefährlichen Situationen besonders für Familien mit kleinen Kindern und Hunden führt. Manchmal versperren auch abgestellte Elektrotrottinetts zusätzlich den Weg. Ausserdem: Da das Trottoir nicht durchgängig ist, müssen Passanten auf dem Weg vom Dorfplatz zum Allschwiler Wald mehrmals die Strassenseite wechseln. Das führt natürlich dazu, dass viele Passanten einfach auf der Fahrbahn weitergehen. Verschärft wird das Problem auch dadurch, dass der Mühlebachweg einige für Autofahrer wenig einsichtige Kurven hat, was zu überraschenden und gefährlichen Situationen für Autofahrer und Familien führen kann.<br>Eine radikale Entschärfung des Problems: Deklarieren Sie auch den Mühlebachweg selbst zur «Schonzone» indem Sie dort den motorisierten Durchgangsverkehr verbieten und nur Anrainer, Zulieferer sowie Gäste des Restaurant Mühle und des Mühlestalls die Zufahrt erlauben. Damit wäre es möglich die Trottoirs durchgängig zu verbreitern, sodass die Menschen und Velofahrer gefahrlos aneinander vorbeikommen können und auch nicht mehr unnötig die Strassenseiten wechseln müssen.<br>Was schon seit langem in Gebiet Ochsengasse, Ochsengartenweg, Felsenweg usw. möglich ist, sollte doch auch in der neuen Schonzone wie dem Mühlebachweg möglich sein. Ueber die Oberwilerstrasse und die Neuweilerstrasse können ja alle Häuser im angrenzenden Wohngebiet problemlos erreicht werden, ohne dass man durch den Mühlebachweg fahren muss.<br>Mit einer solchen Massnahme würde die Gemeinde Allschwil beweisen, dass sie auch selbst bereit ist etwas für die Attraktivität der neuen Schonzone beizutragen. | | Das Kreuzen zwischen zwei Personenwagen ist auf dem Mühlebachweg knapp möglich. Ein Abklassierung ist daher nicht erforderlich. Die geeignete Lösungsfindung für den Betrieb und die Gestaltung des Mühlebachwegs kann über die Entwicklung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Mühlebachweg unter Beteiligung aller Anspruchsgruppen erfolgen. Grundsätzlich sind alle Lösungsansätze unabhängig von der Klassierung als ES, ES und teilweise als EW oder ES mit Symbolen DS oder DG möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e05**<br>**Ø** | **Verkehrsberuhigung Oberwilerstrasse**<br>- Tempo 20 (Begegnungszone) oder Zone-30 ab Herrenweg<br>- Nutzung ab Herrenweg nur für Zubringer und Anwohner gestatten | - Oberwilerstr. wird v.a. vom Durchgangsverkehr genutzt<br>- Das Gewerbe entlang der Binningerstrasse würde von einer Umleitung des Grenzverkehrs profitieren<br>- Dorfkern soll aufgewertet werden<br>- Auf der Oberwilerstr. könnten vermehrt Anlässe durchgeführt werden | Die Oberwilerstrasse ist nach wie vor eine Kantonsstrasse. Diese wird vom Kanton und nicht durch die Gemeinde klassiert. Im SNP wird sie im orientierenden Inhalt dargestellt. Eine allfällige Abklassierung (oder Beschränkung der Durchfahrt) der Oberwilerstrasse würde mit der Realisierung der Spange Oberwilerstrasse – Binningerstrasse einhergehen (als flankierende Massnahme). Dies ist nicht Bestandteil der aktuellen Revision des SNP.<br>Die Festlegung des Temporegimes ist nicht Bestandteil des SNP.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e16**<br>**O** | **Durchfahrtsberechtigung Grabenmattweg**<br>Befürchtung, dass durch die Ortsbildschutzzone die Hauszufahrt erschwert werden könnte durch das Anbringen von Hindernissen, resp. baulichen Massnahmen irgendwelcher Art oder von partiellen gänzlichen Durchfahrtsverboten. Dies würde nicht nur Anwohnern die Zufahrt erschweren, sondern auch den Lastwagenchauffeuren für Abfalltransporte diverser Arten, der Strassenreinigung sowie der Postzustellungen. Dass der Grabenmattweg aufgrund erschwerter Durchfahrts- und fehlender Wendemöglichkeit dann nicht mehr regelmässig bedient werden kann, hat sich bereits bei der nun fast 1 1/2 Jahre andauernden Strassensanierung Grabenmattweg/Baselmattweg gezeigt. | - Ortsbildschutzzone Grabenmattweg wird grundsätzlich begrüsst<br>- Heute sehr ruhige Wohnlage mit wenig Verkehr, da mit Ausnahme vom Pöstler (kein Bus!) und dem Kehrichtwagen nur Anwohner und Zubringer den Grabenmattweg nutzen<br>- Auto wird in hauseigener Garage geparkt | Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **e17**<br>✓ | **Kein öffentlicher Fussweg am Sternenweg**<br>Im Planungsbericht vom 16. Januar 2024 (Seite 92) wird vorgeschlagen, den Sternenweg künftig als Fussweg auszuweisen. Als Begründung wird angeführt, dass dies den öffentlichen Durchgang auf einem bestehenden Privatweg ermöglichen würde. Wir als Grundeigentümer der Liegenschaft am Sternenweg 5 sind damit nicht einverstanden und beantragen, auf die Festlegung als Fussweg zu verzichten. | - Gemäss Grundbuch haben wir 1/9 Miteigentumsanteil an der Weg-Parzelle A-2484 (die restlichen Miteigentumsanteile gehören den anderen Grundeigentümer/-innen der Liegenschaft am Sternenweg). Eine Festlegung des Sternenwegs als Fussweg hätte somit eine formelle Enteignung der Grundeigentümer zur Folge.<br>- Der Sternenweg wird bereits jetzt von unbefugten Fussgängern/-innen sowie Velofahrer/innen genutzt, obwohl er deutlich als Privatweg gekennzeichnet ist. Mit der Festlegung als Fussweg ist mit einer erhöhten Nutzung des Sternewegs zu rechnen, wobei es zu vermehrten gefährlichen Situationen kommen würden, die Zu- und Wegfahrt der Anwohner/-innen würde durch die gesteigerte Nutzung stark erschwert, denn beim Sternenweg handelt es sich um einen schmalen Weg, geeignet für die Privatnutzung.<br>- Es gibt keine Strassenbeleuchtung und der Strassenbelag ist uneben. Eine mögliche Verbesserung würde zu Lasten der Gemeinde Allschwil gehen. | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e36**<br>✓ | **Verkehrsregime Dürrenmattweg und Pappelstr.**<br>Vorschlag, beim Dürrenmattweg (Abschnitt Alterszentrum) und in der Pappelstr. (erster Abschnitt) sogenannte "Durchfahrtserschwerende Gestaltungselemente" bzw. eine Begegnungszone/Zone Tempo 20 zu erstellen (wie im zweiten Abschnitt der Pappelstr.). | - Besonders im Muesmattweg wäre eine Begegnungszone/Zone Tempo 20 wichtig für die Schulwegsicherheit.<br>- Haupteffekt dieser Massnahmen ist, dass es für den Ausweichverkehr von der Baslerstr. sehr uninteressant wird, durch das Quartier beim Baselmattweg zu fahren, da dann eine zügige Durchfahrt nicht mehr möglich ist.<br>- Problem war in den vergangenen Monaten nur wegen der Baustellen nicht so akut | Der Eintrag DG hat gemäss Legende Strassennetzplan rechtlich keine verbindliche Wirkung. Es wird ein hinweisendes Symbol wird in den Plan aufgenommen.<br><br>Der Muesmattweg ist mit Hinweis DG versehen. Das Temporegime ist nicht Gegenstand der Planung.<br><br>Es wird ein orientierendes Symbol DG Dürrenmattweg und Pappelstasse aufgenommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e41**<br>**O** | Keine neue **Tramlinie** im Hegenheimermattweg | Da das Gebiet durch die Buslinien schon heute bestens erschlossen ist. | Nicht Gegenstand der Planung<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e41**<br>**O** | Keine neue **Tramlinie** in der Binningerstr. | Unnötig. Die Strasse würde den Verkehr nicht mehr bewältigen können. Auch würde eine solche Tramlinie zum gleichen Schlamassel führen wie bei der Verlängerung der 8er-Linie nach/in Weil am Rhein. | Nicht Gegenstand der Planung<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

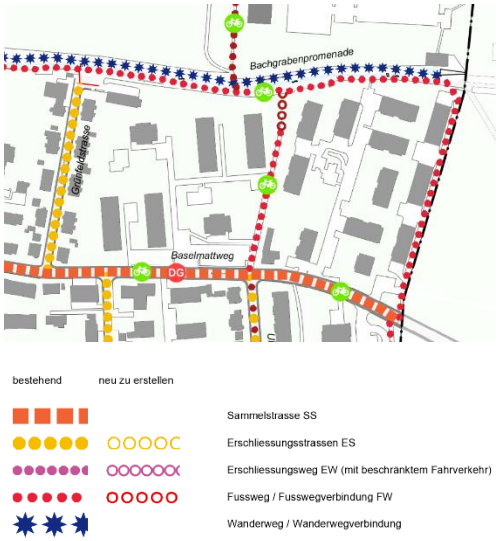
| | | | |
|---|---|---|---|
| **e43**<br>**O** | **Verkehrsregime**<br>Strassenabschnitt am Mühlebachweg zwischen Mühle und Strengigartenweg verbreitern, so dass mindestens 2 normale Fahrzeuge problemlos sich kreuzen können / Steine am Strassenrand entfernen | - In Zukunft ist mit massivem Verkehrsaufkommen zu rechnen | Mühlebachweg ist als Erschliessungsstrasse bereits für den Begegnungsfall von zwei Fahrzeugen klassiert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e43**<br>**O** | **Verkehrsregime**<br>Strassenführung Mühlebachweg eventuell grundsätzlich überdenken und die Strassen von Mühleweiher weiter weg zu führen. | - Mühleweiher und seine Umgebung in seiner Qualität zu steigern. Stichwort: Eisvogel und andere Tier- und Pflanzenarten. | Lage der Strasse wird als zweckmässig erachtet. Der Aufwand einer Strassenverlegung wird hingegen als unverhältnismässig erachtet. Die grundeigentümerverbindliche Lage der Strasse würde mit einem Bau- und Strassenlinienplan festgelegt. Dies wäre ohne Anpassung des SNP möglich.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e43**<br>**O** | **Begegnungszone Lettenweg**<br>Situation auf Verbesserungsmöglichkeiten prüfen | - Sehr schnell und ohne Einbezug der Anwohner eingeführt<br>- Schüler wiegen sich in falscher Sicherheit und schenken dem Verkehr keine Aufmerksamkeit mehr.<br>- Velofahrer & Elektroroller überholen Autos, die sich an die Geschwindigkeit halten müssen.<br>- Die auf der Strasse montierten Veloständer stehen teilweise sehr ungünstig, stehen hier viele Velos sind auch hier Konflikte an der Tagesordnung. | Nicht Gegenstand der Planung. Die Gemeinde beobachtet die Situation und wird gegebenenfalls Massnahmen ergreifen. Der Hinweis zu dem frühzeitigen Einbezug der Eigentümer, Eigentümerinnen sowie Anwohnenden wird aufgenommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e47**<br>✓ | **Sternenweg soll Privatweg bleiben**<br>und nicht für jedermann zugänglich sein | - Kein Fussgängerweg am Sternenweg<br>- Alle Eigentümer vom Sternenweg haben den Antrag unterschrieben | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e48**<br>✓ | **Sternenweg soll Privatweg bleiben** | - Die Bezeichnung „Privatweg“ wird heute schon nicht immer eingehalten<br>- Bei einer Umwidmung wird ein erhöhter Verkehr befürchtet, welcher unsere Privatsphäre beeinträchtigt<br>- Vorgehen problematisch, das Betroffene Anwohner / Grundeigentümer keine direkten Informationen erhalten | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **e51**<br>**O** | **Mangelhafte Kommunikation** | - Das Werk 'Zukunft Allschwil', datiert vom 15. August 2018 ist kaum je aktualisiert worden<br>- Die Themen Zonenplan und Tramlinie können nicht auseinandergerissen werden, da diese in direktem Zusammenhang zueinanderstehen. Das wird auch im Werk 'Zukunft Allschwil' so formuliert. Da heisst es u.a. unter 7. Mobilität, dass "*Die Lärm- und Schadstoffeinflüsse des motorisierten Individualverkehrs sind zu verringern und hierfür unter anderem der öffentliche und der Langsamverkehr zu fördern*. " sowie" *Das Angebot im öffentlichen Verkehr wird weiter verbessert und die Linienführung mit der geplanten Siedlungsentwicklung abgestimmt*." | Der Hinweis wird entgegengenommen. Die ÖV-Planung ist Aufgabe des Kantons. Es findet jedoch eine enge Abstimmung mit der Gemeinde statt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e51**<br>**O** | **Keine Tramlinie** | - Habe die fehlenden Verkehrsdaten an verschiedenen Wochentagen an den «vermeintlichen» Stosszeiten für Sie erhoben, und zwar um 16 und 17 Uhr. Es gab während rund zwei Monaten etwa dreimal einen Ministau von maximal 10 Minuten.<br>- Es wird ignoriert, dass bereits eine S-Bahn-Station am Morgartenring realisiert wird<br>- Die Strecke zum Bahnhof SBB wird mit dem 48er-Bus bestens bedient. Er ist innert kürzester Zeit (ca. 15-20 Minuten) ohne umzusteigen erreichbar.<br>- Es liegen keine oder kaum vertrauenswürdige Kostendächer vor.<br>- Das Aufschütten des rund zwei Meter tieferen Minisportplatzes dürfte tausende LKW-Fahrten erfordern<br>- Dauer der Bauarbeiten unbekannt<br>- Die Gemeinde liegt in den roten Zahlen<br>- Tramvariante endet zunächst im Niemandsland<br>- Mit einer Tramlösung, mit drei oder mehr Stationen werden auf kürzester Strecke automatisch Staus generiert, statt wie jetzt den flüssigen Verkehr zuzulassen. Stau auf dieser Route gab es in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich nie. | Die Tramlinie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e51**<br>**(✓)** | **Strassennetzplan Siedlung**<br>Sehr fehlerhaft | - SNP enthält Fehler, die bereits bei oberflächlicher Betrachtung ins Auge stechen. z.B. als Erschliessungsstrasse (bestehend oder neu zu erstellen) sind z.B. der Grabenmattweg aufgeführt.<br>- Auch Teile des Rosenbergs laufen unter diesem Begriff und sogar der Fussweg Holeerebenweg und Holderweg | Die erwähnten Strassenklassierungen wurden primär vom bestehenden SNP übernommen.<br>Die Korrekturhinweise werden folgendermassen aufgenommen:<br>- Grabenmattweg grundsätzlich als Erschliessungsstrasse (ES) richtig klassiert, Teil Verbindung zur Bachgrabenpromenade wird abklassiert als Erschliessungsweg (EW) und hinterster Abschnitt |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | (Fussweg zur Bachgrabenpromenade) als Fussweg (FW).<br>- Der Holeerebenweg wird abklassiert zum Erschliessungsweg (EW).<br>- Der Holderweg wird entsprechend dem Bestand als Fussweg (FW) klassiert.<br>- Die bestehende Fusswegverbindung vom Rieschweg zum Wirtsgartenweg wird entsprechend dem Bestand als Fussweg (FW) klassiert.<br> <br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e52**<br>**O** | **Strassennetzplan**<br>**Parkallee (Abschnitt Kantonsgrenze-Baslerstrasse)**<br>Die Abklassierung zu einer Sammelstrasse ist angesichts des Verzichts auf die Kategorie «Hauptverkehrsstrasse» nachvollziehbar. Als künftige Velovorzugsroute weist sie zweifellos Mängel auf, da die Fahrbahnbreite von 6.50m nicht für die Anbringung von Velostreifen ausreicht und die Markierung einer Kernfahrbahn wegen der Kolonnenbildung vor dem Lichtsignal Parkallee/Spitzwaldstrasse nicht angezeigt ist.<br>Die im Bericht angedachte weitere Abklassierung zu einer Erschliessungsstrasse mit Einbahnverkehr wird jedoch der Netzfunktion des Strassenabschnitts nicht gerecht und erscheint eher abwegig. Sie scheint ausserdem nicht mit der Planung des Kantons Basel-Stadt abgestimmt (Fortsetzung Wanderstrasse klassiert als «Hauptsammelstrasse»). | | Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.<br>Die Planung Velovorzugsroute wird mit dem Kanton Basel-Stadt koordiniert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **e52**<br>**Ø** | **Abgrenzung Erschliessungsstr. / Erschliessungswege (ES/EW)**<br>Sämtliche Erschliessungsstrassen, die nur der Erschliessung der unmittelbar angrenzenden Parzellen dienen und keine lokale Sammelfunktion aufweisen, sind zu Erschliessungswegen abzuklassieren. | Gemäss Wegleitung zum Muster-Strassennetzplan 2018 (untere Tabelle, S. 5) haben Erschliessungsstrassen neben der Erschliessung der Parzellen eine beschränkte lokale Sammelfunktion, die den Erschliessungswegen abgeht. Letztere weisen wenig Motorfahrzeugverkehr, mit niedriger Geschwindigkeit und somit hoher Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer, auf.<br>Erschliessungswege sind unseres Erachtens prädestiniert für eine mögliche Ausgestaltung als Begegnungszonen mit Tempo 20. Es fällt jedoch auf, dass zahlreiche Strassen, welche ganz offensichtlich die Eigenschaften eines Erschliessungswegs aufweisen, weiterhin als Erschliessungsstrassen klassiert sind, selbst bei Fahrverboten für Motorfahrzeuge (z. B. Rosenberg, Borerhof), Einbahnstrassen (z. B. Blumenweg, Veronikastrasse) und sogar im Fall von Sackgassen (z. B. Judengässli, Lützelbachweg). In zahlreichen Quartieren ist dadurch keine Strassennetzhierarchie erkennbar und damit auch nicht, wo verkehrsberuhigende Massnahmen wie Begegnungszonen, Fahrverbote mit Zubringerdienst, Einbahnstrassen usw. angeordnet werden können und wo eher nicht. | Grundsätzlich können die erwähnten Massnahmen auch in Erschliessungsstrassen angeordnet werden. Erschliessungsstrassen bieten in gewissen Situationen sogar Vorteile für den Langsamverkehr. Der Begegnungsfall Auto-Velo kann bei Erschliessungstrassen besser gewährleistet werden. Die Gemeinde möchte die bestehenden Strassenhierachien nur wo akuter Handlungsbedarf besteht anpassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e52**<br>✓ | **Herrenweg/Ofenstrasse, Binningerweg**<br>Die Funktion der Achse Herrenweg/Ofenstrasse ist zu klären, und der **Strassennetzplan** ist mit den Nachbargemeinden (Basel, Binningen) abzustimmen. | Die Achse Herrenweg-Ofenstrasse-Herrenweg(-Weiherweg) dient faktisch in wesentlichem Umfang dem Durchgangsverkehr einschliesslich ÖV in und aus Richtung Leimental. Die Klassierung im oberen Teil als Erschliessungsstrasse scheint reinem Wunschdenken zu entspringen. Jenseits der Kantonsgrenze zu Basel-Stadt wird der Herrenweg als «Hauptsammelstrasse» klassiert. Mit der auf Allschwiler Seite geltenden Klassierung müsste eigentlich der Durchgangsverkehr durch den Herrenweg unterbunden werden, was zu einer entsprechenden Mehrbelastung des Dorfkerns führen würde und im Widerspruch zum Wunsch nach dessen Aufwertung steht (vgl. Raumplanungsbericht, S. 17).<br>- Auch die Klassierung des Binningerwegs als Erschliessungsstrasse ist nicht mit der Nachbargemeinde Binningen abgestimmt. Bei dessen Fortsetzung (Allschwilerweg) handelt es sich um eine Sammelstrasse, was für eine lokale ÖV-Route (Buslinie 61) sicher passender ist. | Eine Aufklassierung des oberen Teils des Herrenwegs (zwischen Ofenstrasse und Oberwilerstrasse) von ES zu SS ist sinnvoll und wird so umgesetzt. Es stellt sich die Frage, ob die heute beengte Strassenführung (Bus muss fürs Kreuzen auf den überfahrbaren Randstreifen ausweichen) für den Busverkehr heute ein Problem darstellt. Die heutige schmale Strassenführung führt zu vorsichtigerer Fahrweise, was für den Fuss- und Veloverkehr auf dieser Achse erwünscht ist. Grundsätzlich kann der Bus auch über eine Erschliessungsstrasse verkehren.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e54**<br>✓ | Keine neue Fusswegverbindung bei den Parzellen C-1244 und C-1531 | Gemäss unseren Informationen ist an diesem Standort bereits ein Fussweg vorhanden. | Der Fussweg ist vorhanden. Mit der Eintragung in den Strassennetzplan wird dieser nachgeführt. Die Darstellung wird auf “Fussweg bestehend” angepasst. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten gemäss den Erwägungen |
| **e54**<br>**O** | Keine neue Fusswegverbindung und Veloroute bei den Parzellen A-86 und A-1155 sowie bei Parzelle A-1306 | Im Bereich der Sportanlagen sind neue Fuss- und Velorouten geplant. Gemäss unserer Information sind diese Routen bereits vorhanden. | Der Weg entlang des Gartenbads Bachgraben ist bereits vorhanden, hier wird der Stassennetzplan nachgeführt. Der Weg in der Mitte der Parzelle C-1155 ist heute nicht durchgängig und nicht öffentlich. Die bessere Durchwegung des Grünraums mit den Sportnutzungen entlang des Bachgrabens und damit die gute Anbindung des Arbeitsgebiets an die Wohnquartiere ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Dies wird mit der Eintragung im SNP ausgedrückt. Auf der Parzelle A-1306 besitzt die Gemeinde ein Gehrecht. Der Austausch mit den Baurechtsnehmern zum weiteren Vorgehen soll weitergeführt werden (siehe Antwort e61)<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e59**<br>✓ | **Sternenweg soll Privatweg bleiben** | - Warum wurde nicht mit den Anwohnern gesprochen?<br>- In letzter Zeit wird immer weniger Rücksicht auf das Verbot genommen und immer mehr Fussgänger, Velofahrer sowie gelegentlich auch andere Fahrzeuge nutzen den Sternenweg als Durchfahrt | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e61**<br>**Ø** | **Gesamtüberbauung Metzgersmatten**<br>Kein neuer Durchgangsweg für Fuss- und Radfahrer durch unser Areal<br><br> | Die Wohngenossenschaft (WGM) leistet bereits genügend Beiträge zum Allgemeinwohl:<br>- Es werden zwei Kindergärten inkl. Wegrecht auf unserer Parzelle betrieben<br>- Seit 1973 besteht bereits ein öffentliches Fusswegrecht zum Bachgraben<br>- Der Weg entlang der Bachgrabenpromenade auf unserem Grundstück wird der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es gibt jedoch kein Recht für einen Fahrweg für Velos.<br>- Auf unserem Grundstück wird eine neue Wärmezentrale projektiert, dieses hat für das Quartier und die Gemeinde eine grosse Bedeutung.<br>Der neue Fuss- und Radweg ist für die Wohngenossenschaft (WGM) problematisch: | Wichtige Verbindung zwischen Arbeitsgebiet Bachgraben und Quartier Lindeplatz mit geplanter S-Bahnhaltestelle Morgartenring. Es besteht ein Fusswegrecht. Bedenken werden ernst genommen. Die Planung soll mit entsprechenden Massnahmen zur Gestaltung und der erlaubten Nutzung reagieren. Es werden auch alternative Wegführungen geprüft.<br>Die Radwegsymbole haben im SNP nur orientierendem Charakter. Das Radwegnetz wird im Rahmen der Umsetzung des Radweggesetzes des Bundes geplant (Kanton und Gemeinde) und in Richtplänen behördenverbindlich festgelegt. Es wird an den Durchgangswegen festgehalten.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| |  | - Wertverlust der Liegenschaften<br>- Einbusse an der bisher ruhigen Wohnqualität und Sicherheit. Die Überbauung wurde v.a. für SeniorInnen und Familien konzipiert, welche auch einen Grossteil der BewohnerInnen ausmachen. Aus diesem Grund besteht auch seit 1967 ein Verbot für motorisierte Fahrzeuge auf dem Areal.<br>- Die fehlende Abtrennung und der neue Durchgangsweg wird fremdes Publikum dazu verleiten, vermehrt die privaten Einrichtungen der WGM unbefugt zu nutzten. Dies zum Leid unserer Bewohner (v.a. Kinder, Familien und SeniorInnen). Dadurch wird die Sicherheit unserer vulnerablen Bewohner gefährdet. Gerade in den Sommermonaten wären in Zukunft unzulässige Immissionen absehbar, wie laute Musik, Alkohol, Kiffen, Spritzen, Verunreinigungen, Müll etc.<br>- Die fehlende Abtrennung verleitet Hundehalter dazu, auf unseren Freiflächen «Gassi zu gehen»<br>- Die Hauszugänge der Wohnhäuser Nr. 201/203/205 führen zudem direkt auf den projektierten Fahrweg, was nicht nur ein hohes Sicherheitsrisiko darstellt, sondern auch die ungestörte Nutzung verunmöglicht.<br>- Der zu erwartende Durchgangsverkehr mit schnellen Zweirädern (Velos, E-Bikes, E-Trottinets, E-Roller) erhöht das Risiko von Kollisionen. Dies gilt insbesondere für die Wohnhäuser Nr. 201/203/205.<br>- Die Breite des projektierten Fahrwegs ist ungenügend für ein sicheres Nebeneinander.<br>- Der vorgesehene Durchgangsweg lässt sich nicht vom Areal abtrennen (z.B. mit einem Zaun). Die Kinder können damit nicht mehr frei auf dem Areal spielen, da der direkte Zugang zum Bachgraben eine grosse Gefahr wegen dem Fluss darstellt.<br>- Der bisher fliessende Freiraum zur Nachbarsparzelle im Osten wird durch den neuen Durchgangsweg und die damit zu erwartende Verkehrsbelastung durchschnitten.<br>Des Weiteren wird folgendes kritisiert:<br>- Von der Gemeinde wurde die Nichterrichtung des Verbindungsweges zum Bachgraben über Jahrzehnte hinweg anstands— und widerspruchslos toleriert. Es kann daher von einer stillschweigenden Vereinbarung ausgegangen werden. | Nichteintreten |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | - Es bestehen bereits Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr in der Nähe. Im Osten (150 m Distanz) und Westen (250 m Distanz). Es besteht daher kein Bedarf für einen weitere Verbindung.<br>- Alternative Verbindungen zum Bachgraben wurden nicht ausreichend geprüft, obwohl bessere Alternativen bestehenl.<br>- Fuss- und Radwege auf dem Gebiet der Stadt Basel werden auf dem Strassennetzplan nicht dargestellt<br>Ungenügend Informationspolitik der Gemeinde:<br>- Das Projekt wurde ein Tag vor dem Start der Öffentlichen Mitwirkung vorgestellt! Warum ist man nicht früher auf uns zugegangen?<br>- Warum hat man uns mit einem Enteignungsverfahren gedroht?<br>- Unterlagen zum neuen Fuss- und Radweg noch unzureichend. Die Dimension / Ausgestaltung der baulichen Massnahmen ist noch unklar. | |
| **e65**<br>✓ | **Fuss- und Veloweg Sternenweg**<br>Gemeinde soll das Gespräch mit den Eigentümern des Sternenwegs aufnehmen, damit ein Wegrecht erteilt werden kann. Dies unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde für die Instandsetzung (Unterhalt, Winterdienst etc. aufkommt) | - Eigentümer der Liegenschaft Nr. A-1598 und somit Miteigentümer des Sternenwegs<br>- Gemäss Abklärungen mit dem Grundbuchamt Basel-Landschaft ist auf dem Sternenweg keine Dienstbarkeit eines Wegrechts eingetragen, daher ist ein Fussweg / Fusswegverbindung nicht zulässig | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e71**<br>✓ | **Strassennetzplan Siedlung**<br>Die Ringerschliessung soll wie im bisher rechtskräftigen Strassennetzplan durchgehend als Erschliessungsstrasse eingetragen sein | - Die langjährig unzumutbare Entsorgungssituation an der Ecke Strengigartenweg / Strengiweg soll durch einen Ringverkehr über den Nussbaumweg / Strengigartenweg / Strengiweg gelöst werden. Dies ist aber nur möglich, wenn die Ringerschliessung durchgehend als Erschliessungsstrasse beibehalten wird. | Die Erschliessung der Bauzone ist mit den Sticherschliessungsstrassen Nussbaumerweg und Strengiweg sowie den Erschliessungswegen Im Hauptmann und Strengiackerweg gewährleistet. Die Zufahrtslösung für die Entsorgung wird nicht mit dem SNP festgelegt.<br>Die Lösungsfindung für die Entsorgung ist nicht von den Strassen- und Wegklassierungen im SNP (ES oder EW) abhängig. Auch mit Klassierungen als EW sind alle Entsorgungsvarianten theoretisch möglich (Wendeplatz und Durchfahrt). Ein EW hat gemäss Strassenreglement eine minimale Breite von 3 m und kann situativ nach Bedarf auch breiter ausgebaut werden.<br>Da die Lösungsfindung für die Entsorgung noch ausstehend ist, wird vorerst auf eine Abklassierung verzichtet. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **p02**<br>✓ | **Strassennetzplan Siedlung**<br>Auf dem Sternenweg ist auf die Festlegung des Fusswegs zu verzichten. | - Grundeigentümer der Liegenschaft am Sternenweg 7, d.h. formelle Enteignung<br>- Wird bereits heute unbefugt von Fussgängern und Velos benutzt, obwohl er als Privatweg gekennzeichnet ist<br>- Bereits heute landen Abfälle auf unseren Grundstücken, damit wäre in Zukunft vermehrt zu rechnen<br>- Gefährlich aufgrund der Garagenausfahrten<br>- Sternenweg zu schmal, um zu kreuzen<br>- Keine Strassenbeleuchtung, Strassenbelag uneben | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **p04**<br>✓ | **Strassennetzplan Siedlung**<br>Auf dem Sternenweg ist auf die Festlegung des Fusswegs zu verzichten. | - Grundeigentümer der Liegenschaft am Sternenweg 3, d.h. formelle Enteignung<br>- Wird bereits heute unbefugt von Fussgängern und Velos benutzt, obwohl er als Privatweg gekennzeichnet ist<br>- Bereits heute landen Abfälle auf unseren Grundstücken, damit wäre in Zukunft vermehrt zu rechnen | Aufgrund der geringen Bedeutung des Sternenwegs im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz wird der Antrag angenommen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den Grundeigentümern bezüglich Ermöglichung eines Wegrechts Kontakt aufzunehmen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **p05**<br>**Ø** | **Anpassung des Strassennetzplanes:**<br>- Verzicht auf die Aufnahme von Privatstrassen in den Strassennetzplan (Alemannenweg) | Beim Alemannenweg handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Privatstrasse. Alle anstossenden Parzellen sind bereits überbaut, daher ist auch kein Interesse an der Übernahme dieser Privatstrasse in das öffentliche Strassennetz erkennbar. | Der Allemannenweg ist im gültigen Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse klassifiziert. Er wird neu als EW (ab-)klassiert. Da ein Teil des Weges öffentlich und ein Teil des Allemannenweges privat ist, ist es sinnvoll ihn weiterhin im Strassennetzplan zu vermerken. Durch die Abklassierung entstehen für die Eigentümern keine Nachteile.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p05**<br>✓ | - Verzicht auf Reduktion des Strengiwegs zum Erschliessungsweg (Erschliessungsstrasse beibehalten) | Betrifft den Abschnitt des Strengiwegs zwischen Kirschgartenweg und Strengiackerweg. Damit sollen offensichtlich die Versäumnisse der Gemeinde im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung für die Überbauung am Mühleackerweg nachträglich legitimiert werden. Gleichzeitig aber wird damit das bisherige Erschliessungskonzept, das für eine vernünftige Abfallentsorgung die notwendige Ringverbindung via Strengiackerweg und Nussbaumweg vorgesehen hatte, vollends verunmöglicht. Die Gemeinde verletzt damit eindeutig ihren gesetzlichen Auftrag, nämlich für eine rechtskonforme Erschliessung des Baugebietes zu sorgen. | Die Erschliessung der Bauzone ist mit den Sicherschliessungsstrassen Nussbaumerweg und Strengiweg sowie den Erschliessungswegen Im Hauptmann und Strengiackerweg gewährleistet. Die Zufahrtslösung für die Entsorgung wird nicht mit dem SNP festgelegt.<br>Die Lösungsfindung für die Entsorgung ist nicht von den Strassen- und Wegklassierungen im SNP (ES oder EW) abhängig. Auch mit Klassierungen als EW sind alle Entsorgungsvarianten theoretisch möglich (Wendeplatz und Durchfahrt). Ein EW hat gemäss Strassenreglement eine minimale Breite von 3 m und |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | kann situativ nach Bedarf auch breiter ausgebaut werden.<br>Da die Lösungsfindung für die Entsorgung noch ausstehend ist wird vorerst auf eine Abklassierung verzichtet.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e25**<br>**O** | Beim **Strassennetzplan** vermissen wir die Trasseesicherung für die Umfahrungsstrasse Allschwil, welche im Strassengesetz unter § 43 c verbindlich verankert ist. | | Gemeinde-übergeordnete Strassenführungen werden nicht mit dem SNP festgelegt. Kantonsstrassen haben im SNP nur hinweisenden Charakter. Die Planung der Umfahrungsstrasse Allschwil erfolgt auf kantonaler Ebene. Sobald die Linienführung auf kantonaler Ebene festgelegt ist, wird ein Anpassungsbedarf des SNP geprüft und eine entsprechende Revision vorgenommen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e66**<br>**O** | **Verlängerung der Tramlinie 8 Binningerstrasse**<br>- Diese wird unterstützt, allerdings ist es wichtig, dass auch wirklich keine Kapphaltestellen errichtet werden.<br>- Ein guter Zugang für den motorisierten Verkehr zu den Gewerberäumen ist sicherzustellen.<br>- Der Grünstreifen wird nicht als sinnvoll betrachtet, da dieser zu erheblichen Erschwerungen der Zu- und Weglieferung führt.<br>- Rückbauten (Enteignungen) von bestehenden Gewerbebauten sind zu vermeiden. | | Das Projekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung war nicht Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung zum Strassennetzplan.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67**<br>**O** | Das **Konzept Fuss- und Veloverkehr** ist zu veröffentlichen. Die Radrouten sind entsprechend mit Massnahmen für den Veloverkehr zu versehen, insbesondere auf den Haupt- und Sammelstrassen. | - Mehrmals wird auf das Konzept Fuss- und Veloverkehr verwiesen. Dieses ist aber derzeit nicht öffentlich verfügbar. Somit ist nicht klar, wie konkret nun die Radrouten und Fussverkehrswege umgesetzt werden, insbesondere auch die Schulwege. Eine reine Definition als Veloroute reicht nicht aus, so dass diese auch sicher für alle Altersgruppen befahren werden kann. | Der Antrag wird zur Kenntnis genommen, Das Konzept Fuss- und Veloverkehr soll dem Einwohnerrat zeitnah präsentiert und veröffentlicht werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p26**<br>**O** | **Bereich Verkehr**<br>1.) Dorfkern möglichst autofrei planen.<br>2.) Die Tramlinie 8 schon am Schulhaus Gartenstrasse enden zu lassen und dort eine Schlaufe zu legen (und den Schulsportplatz zu verlieren) ist | | Der Strassennetzplan hält den heutigen Stand der Planung fest. Es ist bis heute nicht vorgesehen, den Dorfplatz autofrei zu planen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ein halbherziges Projekt, das die Anbindung von Allschwil in Richtung Neubad bzw. SBB andeutet, aber nicht zu Ende denkt.<br>Die Verlängerung der Linie 8 auf der Binningerstrasse bis hin zur Baslerstrasse und dort einen Übergang in die Tramlinie 6 in Richtung Basel zu schalten würde diese Anbindung vervollständigen. Gleichzeitig könnte der Dorfkern vom aktuellen Tramwendekreise befreit werden. | | Das Projekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung war nicht Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung zum Strassennetzplan.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **p29**<br>(✓) | **Strassennetzplan, Grabenmattweg**<br>Die Gemeinde Allschwil erstellt nach der Liegenschaft Nr. 30 eine Durchfahrtsperre für den motorisierten Verkehr | Das mittlerweile ISOS-geschützte Ensemble der vierzig Einfamilienhäuser war anfänglich durch eine verzweigte Stichstrasse erschlossen. Im Rahmen der Überbauung Schlappematte wurde dann der Grabenmattweg verlängert und neu östlich wieder an den Baselmattweg angeschlossen. Dadurch entstand eine Ringstrasse mit folglich überproportional grossem Autoverkehrsaufkommen vom neuen durch den ursprünglichen Teil des Grabenmattwegs. In einer Schutzzone sollte auch der Verkehr entsprechend angepasst und unnötige Durchfahrten verhindert werden. Deshalb haben wir eine Umfrage gestartet und stellen den durch viele Unterschriften bestärkten Antrag auf eine Durchfahrtsperre für Autos zwischen dem alten und neuen Teil des Grabenmattwegs.<br><br>Orientierung:<br>Die Gemeinde Allschwil revidiert zurzeit die Zonenvorschriften und den Strassennetzplan. Es ist vorgesehen, dass diese Anfang 2025 durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Kraft gesetzt werden.<br>Ursprünglich war der Grabenmattweg nur eine Erschliessungsstrasse für die vierzig Einfamilienhäuser. Seit geraumer Zeit ist dieses Ensemble im 'Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz' (ISOS) erfasst, womit für uns zusätzliche Auflagen und Kosten verbunden sind. Später wurde der Grabenmattweg zur neuen Überbauung Schlappematte verlängert und ebenfalls an den Baselmattweg angeschlossen. Da im neuen Quartier weitaus mehr Parteien wohnen als im ursprünglichen, resultiert eine erhebliche Zunahme des Autoverkehrs im alten Strassenteil. Zudem gibt es vor einigen Liegenschaften keine Trottoirs, wodurch die Unfallgefahr zusätzlich erhöht ist. Es ist widersinnig, in einem ISOS-Gebiet unnötigerweise Durchgangsverkehr zu ermöglichen! | Das Symbol Durchfahrtssperre (DS) hat im Strassennetzplan hinweisenden Charakter. Für die Erschliessung der Liegenschaften am Grabenmattweg ist ein durchgängiges Befahren des gesamten Strassenbügels für den MIV keine zwingende Voraussetzung. Mit entsprechenden Wendemöglichkeiten ist die Erschliessung auch gewährleistet.<br><br>Es soll ein Symbol DS oder DG aufgenommen und Lösungsvariante in nachgelagerter Planung aufgenommen werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Teilweise eintreten gemäss den Erwägungen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Absicht:<br>Unser Quartier soll vom Durchgangsverkehr befreit und dadurch sicherer und ruhiger werden!<br>Zu diesem Zweck wird die Autodurchfahrt vom neuen in den alten Strassenteil durch eine geeignete Massnahme unterbunden. | |
| **e39 O** | **Kommunale Baulinien an der Kreuzung Parkallee/Spitzwaldstrasse sollen einen 90° Winkel aufweisen** | - Dies wird im Rahmen der Anpassung des Strassennetzplans angeregt<br>- Deren Schenkel weisen derzeit keinen 90° Winkel auf, sondern jeweils je ein Übergangsstück von 45°. Dies ist die einzige von 14 Kreuzungen an den Achsen der Parkallee und Spitzwaldstrasse. | Die kommunalen Baulinien werden nicht mit dem Strassennetzplan festgelegt. Anpassungen der Baulinienpläne in diesem Bereich sind nicht Teil der aktuellen Revision der Ortsplanung. Eine Beanspruchung des mit dem 45° Winkel freigehaltenen Bereichs durch die Gemeinde ist aktuell nicht geplant.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

## 2.9 Eingaben zum Teilzonenplan Binningerstrasse

Der Teilzonenplan Binningerstrasse war nicht Bestandteil der vorliegenden Mitwirkung. Trotzdem wurden einzelne Eingaben zu diesem Thema eingereicht. Diese Eingaben wurden in den Mitwirkungsbericht des Teilzonenplans Binningerstrasse verschoben.

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e11** | **Flächen und Zonen für KMU bereitstellen /**<br>**Mehr Flächen mit ESIII / ESIV bereitstellen** | Flächen und Zonen für KMU ermöglichen, wenn nur irgendwie möglich. Nur von Gross-Firmen und mehr Wohnvolumen auf Steuereinnahmen zu hoffen kann doch nicht das alleinige Gemeindeziel sein. An vielen Gemeindeveranstaltungen wird das KMU hervorgehoben, aber auf der Suche nach einer neuen Bleibe mit einem lärmenden Gewerbe, mussten wir auf Münchenstein zügeln, das weiss ich auch noch von anderen Betrieben. Vielleicht lässt sich ja doch noch eine Ecke beim zukünftigen Zonenplan Binningerstrasse finden. | Die Mitwirkungseingabe wird im Mitwirkungsbericht der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bearbeitet. |
| **e66** | **Teilzonenplan Binningerstrasse**<br>- Die Bestrebungen des Gemeinderates zur Erhaltung von Gewerberäumen Lärmstufe 3 werden positiv aufgenommen, es wird jedoch der Wunsch geäussert, dass Zu- und Wegfahrt gut gelöst werden.<br>- Der Gemeinderat soll bei Lärmklagen von künftigen Anwohnern bei seiner heutigen Haltung pro Gewerbe bleiben. | - Bis anhin gilt die Lärmstufe 3 beim Ziegeleiareal / bei der Binningerstrasse<br>- Wie der neu eingezogene Metallbearbeiter am Lettenweg beweist, ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gut möglich. | Die Mitwirkungseingabe wird im Mitwirkungsbericht der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bearbeitet. |
| **p26** | 3) Binningerstrasse | Eine langgestreckte Baum-Insel auf der Binningerstrasse wäre schön, ebenfalls Bäume an beiden Strassenseite > Allee entstehen lassen. | Die Mitwirkungseingabe wird im Mitwirkungsbericht der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bearbeitet. |

## 2.10 Eingaben zu verschiedenen Themen

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e01 O** | Jegliche Einrichtungen und Veränderungen an Bauten und Anlagen nahe der Grenze benötigen eine Bewilligung des Bundesamtes für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) | Gemäss Art. 4 des Zollgesetzes | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e43 O** | Wäre schön, das Storchennest (Horst) auf dem Turm der alten Dorfkirche wieder zu sehen | | Die Thematik kann nicht über die Nutzungsplanung geregelt werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e49 O** | **Verfahren generell** | - Geschockt über die Tragweite der anstehenden Änderungen und darüber, wie die Gemeinde Allschwil ihre Anwohner nicht gross darüber in Kenntnis setzte<br>- Onlinekonsultation 8.9 – 17.10.22: Teilnehmende 209 (0.98% gemessen an Einwohnerzahl)<br>- Gemeinde kommt ihrem Auftrag gemäss Verwaltungs- und Organisationsreglement (VOR) nicht nach, die Öffentlichkeit aktiv, offen, frühzeitig und angemessen zu informieren | Über mehrere Informationskanäle und im Rahmen von Informationsveranstaltungen wurde die Bevölkerung bereits vor dem offiziellen Mitwirkungsverfahren informiert und konnte sich in die Planung einbringen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e51 O** | **Energiestrategie**<br>- Bei der Energiestrategie auf Fernwärme setzen<br>- Weshalb keine Kooperation mit Basel-Stadt bei der Fernwärme? | - Keinerlei Pläne, auf Fernwärme zu setzen, ausser, dass man sich einem Verbund anschliesst, die mit Pallets betrieben werden. Ausgerechnet Pallets, die wenig nachhaltig und bereits Mangelware sind<br>- Statt zukunftsweisend bei Baustellen Leitungen für Fernwärme zu verlegen, setzt man unbeirrbar auf Gasleitungen | Keine Nutzungsplanung<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e54 O** | **Zonenplan Landschaft - Engenhollenweg**<br>Uferschutzzone gemäss heutigem Stand belassen | Die Uferschutzzone wird grosszügiger dimensioniert. | Die Uferschutzzone im Zonenplan Landschaft wird vom Kanton Basel-Landschaft erlassen und festgelegt. Die Zone wurde demensprechend mit der vorliegenden Planung nicht verändert.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e54 O** | **Art. 54 Gefahrenzone Überschwemmung** | Wer ist in der Pflicht, Massnahmen zu ergreifen und wer zahlt? | Da die Vorschriften grundeigentümerverbindlich sind, sind die Grundeigentümer in der Pflicht, Massnahmen zu ergreifen. Als Bauherrschaften sind sie auch zahlungspflichtig.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e67 O** | **Formfehler beim Aussichtschutz Winzerweg** | - Kommentar zur Löschung nur im Raumplanungsbericht, nicht aber in der Synopse<br>- Diese Änderung fehlt im Änderungsplan, das ist nicht zulässig | Zur besseren Lesbarkeit wurden im Änderungsplan keine Schutzobjekte dargestellt, welche entfernt wurden<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e67 O** | Die vorgeschlagenen **Schutzzonen** werden begrüsst, sie könnten aber noch etwas vergrössert werden | Keine | Es ist unklar, von welchen Schutzzonen hier genau die Rede ist.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e70 O** | **Fragen**<br>Kann auf zusätzliche Parkplätze verzichtet werden, wenn zusätzlicher Wohnraum (Umbau, Anbau, Ersatzneubau) erstellt wird?<br>Ist diese Ausnahme in den neuen Zonenvorschriften möglich oder muss dies kantonal geregelt werden? | Wir sind von der geplanten Teilzonenplanänderung mit unseren Parzellen Nr. A-510, A-1072 und A-359 (A-2953) betroffen. | Bestimmungen zur Anzahl Parkplätze werden in einem Abstellplatzreglement festgelegt. Dieses befindet sich derzeit in Erarbeitung.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e70 O** | Kann die zukünftige Mehrwertabgabe für Genossenschaften reduziert werden, auch ohne Label Abhängigkeit, damit die Mieten günstig bleiben? | | Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erstellung des Teilzonenplan Binningerstrasse sollen Planungsmehrwerte auch der Allgemeinheit zugutekommen. Die Grundlagen hierfür werden auf Basis der kantonalen gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Sie sind unabhängig von der Revision der Zonenvorschriften zu erlassen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e70 O** | Warum wird die Überbauungsziffer «Fussabdruck» mit den Balkonen gerechnet?<br>Macht es Sinn, wenn wir bestehende Balkone vergrössern möchten und dies zu Lasten des Wohnraums gehen muss? | | Die Definition der Überbauungsziffer ist gemäss kantonalem Recht (§47 IVHB RBV) geregelt. Infolge der Ablösung der Bebauungsziffer durch die Überbauungsziffer wurden die Werte in allen Zonen erhöht, um die unterschiedliche Messweise auszugleichen.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e70 O** | Ist eine Überschreitung der normalen Wandstärken (30-35cm) von Umfassungswänden der Gebäude, aufgrund einer energetischen Bauweise (z.B. erhöhte Dämmung) möglich, ohne den «Fussabdruck» zu vergrössern? | | Es wird auf Art. 18 Abs. 2 ZVS verwiesen, wonach die Überbauungsziffer bei energetischen Sanierungen unter bestimmten Voraussetzungen erhöht werden kann:<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| **e70**<br>**Ø** | **Anträge**<br>Für eine **Ausnahmegenehmigung** von den Zonenparameter oder Bebauung nach einheitlichem Plan, sollte auch der gemeinnützige, günstige Wohnraum als Kriterium berücksichtigt werden. | | Die bisher formulierten Anforderungen für Ausnahmen werden als ausreichend betrachtet. Bezahlbarer oder genossenschaftlicher Wohnraum kann im Rahmen von Quartierplanungen (Art. 59 Abs. 4 ZVS) eingefordert werden, sofern kommunaler Bedarf besteht.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e70**<br>✓ | **Art 67, Abs. 5**: Eine Realisierung gemäss Label sollte ausreichen, eine Zertifizierung ist kostenintensiv und verteuert die Mieten. | - Siehe Bemerkung zu §18, Abs. 2. | Der Hinweis ist berechtigt und eine Anpassung der Bestimmungen wurde geprüft. Der entsprechende Satz wird gestrichen und in Abs. 5 «e. Energetisch hochwertige Bauweise» (auch in Vorprüfungsbericht so genannt) und im Kommentar «zum Beispiel Minergie-P-Eco» ergänzt. Hiermit werden ausreichend hohe und zumutbare Anforderungen an den Energiestandard umgesetzt.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Eintreten im Sinne der Erwägung |
| **e70**<br>**Ø** | Für die Parzelle A-510, Langmattweg 9-13, beantragen wir die **Umzonung in W3**+. | - Diese Strassenseite ist schon heute mehrheitlich mit grösseren Baukörpern bestückt. | Die Wohnzone W3+ (neu W3b) ist speziell zur Weiterentwicklung des Bestands im Quartier Grabenring gedacht. Die Parzelle A-510 steht räumlich nicht in Zusammenhang mit diesem Quartier, weshalb eine Umzonung nicht zweckmässig ist.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e75**<br>**O** | Kein Antrag vorhanden | Als Mitinhaber und Verwalter des STWE Paradiesrain 24 - 30 in Allschwil möchte ich meine Mitwirkung anmelden.<br>Mir ist klar, dass für das Gebiet Ziegelei Ost ein separater Zonenplan in Arbeit ist, aber auf dem publizierten Strassennetzplan Siedlung verläuft neben unserer Parzelle C1719 ein Freihaltungsbereich für eine Kantonsstrasse (Querspange). | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |
| **e76**<br>**O** | **Allgemeine Hinweise**<br>Ergänzungen oder Korrekturen haben wir nicht anzubringen. | Wichtige Themen wie siedlungsklimatische Aspekte, Innenentwicklung und Siedlungsqualität, Nutzungsmischung sowie Ortsbild und Identität wurden behandelt und innovative Löschungsvorschläge erarbeitet. Diese unterstützen wir im Sinne einer zukunftsfähigen und | **Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

| Nr. | Antrag | Begründung Antragssteller | Erwägungen / Entscheid |
|---|---|---|---|
| | | qualitätsvollen Entwicklung unserer gemeinsamen Agglomeration Basel. | |
| **p06**<br>**Ø** | **Gewässerraum, Parzelle A-307**<br>Das Inkrafttreten des Gewässerraums soll vom Verfahren der Zonenvorschriften getrennt erfolgen. | Erfreut, dass auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet wird, allerdings können wir wegen der Übergangsbestimmungen trotzdem nicht mit der Entwicklung fortfahren. Ein Anbau wäre allein wegen des Gewässerraums nicht bewilligbar. Seitens Ausnutzung und auch aus Sicht des Bauausschusses wäre aber grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden. | Eine Trennung der beiden Verfahren ist aufgrund der fortgeschrittenen Planung nicht sinnvoll.<br>Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung der Revision der Zonenvorschriften grössere Verzögerungen abzeichnen kann eine Trennung der Verfahren geprüft werden.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **p26**<br>**Ø** | Auch in Neuallschwil wäre es schön, nicht alle Architekturstile wild durcheinander zu würfeln resp. zu bewilligen und das Stadtbild mit freundlichen Häuserfassaden zu verbessern. Aggressiv wirkende und blockartige Bauweise sollte verboten werden. | Was in den letzten Jahren in Allschwil neu gebaut wurde, ist überwiegend hässlich.<br>Beispiel: Abriss der alten Villa links vom Spitex-Gebäude an der Baslerstrasse und der dort entstandene Neubau (inklusive dem dahinter vor 1-2 Jahren neu gebauten Haus). | Vorschriften über die Fassadengestaltung werden nicht als zielführend erachtet. In den Ortsbildschutzzonen und Schonzonen sowie in den Gebieten mit QP-Pflicht ist die Qualitätssicherung anderweitig gewährleistet.<br>Es werden keine generellen Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Nichteintreten |
| **e54**<br>**O** | **Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im Feld 1 der SPA Bachgraben von 8 auf 15 Meter** | Mit der Sportanlage Bachgraben stellt der Kanton Basel-Stadt der Bevölkerung von Basel und Allschwil umfangreiche Flächen sowohl für den ungebundenen als auch den Vereinssport zur Verfügung. Aufgrund ihrer grossen Beliebtheit steht die Anlage unter starkem Nutzungsdruck. Zunehmend rückt der Bedarf an ganzjährig nutzbaren Sportflächen in den Vordergrund, der z.B. durch den Bau einer Sporthalle gedeckt werden könnte. Um diese Möglichkeit für die Zukunft offen zu halten, beantragt der Kanton bei Feld 1 der SPA Bachgraben eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 8 auf 15 Meter. | Das Anliegen von Immobilien Baselstadt wurde im Rahmen eines Gesprächs zu den Eingegangenen Anträgen aus der Mitwirkung eingebracht und wird hiermit im Sinne einer transparenten Kommunikation im Mitwirkungsbericht aufgenommen.<br><br>Der Gemeinderat prüft den Antrag.<br><br>**Entscheid Gemeinderat:**<br>Kenntnisnahme |

# 3. Zusammenfassung der Änderungen

Nachfolgend werden die Änderungen an den Planungsinstrumente, die sich aus den Mitwirkungseingaben ergeben haben, zusammengefasst. Weiter haben Mitwirkungseingaben zu weiteren Abklärungen bei kantonalen Fachstellen oder anderweitige Entscheide ausgelöst. Zudem wurden die Planungsinstrumente in der Zwischenzeit der kantonalen Vorprüfung unterzogen. Die vom Kanton zurückgemeldeten Hinweise und Vorgaben werden von der Gemeinde derzeit noch geprüft und bearbeitet. Einzelne Themen aus der kantonalen Vorprüfung konnten bereits in die Beantwortung der Mitwirkungseingaben einbezogen werden.

Die Bevölkerung ist mit der nachstehenden Zusammenfassung über sämtliche Anpassungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens informiert. Weitere Änderungen an den Planungsinstrumenten sind aufgrund der kantonalen Vorprüfung möglich.

## 3.1 Änderungen Zonenreglement

| Artikel | Titel | Zusammenfassung der Änderung |
|---|---|---|
| Art. 1 | Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich, Zuständigkeit | -. |
| Art. 2 | Rechtliche Wirkung | - |
| Art. 3 | Parzellenfläche für bauliche Nutzung | - |
| Art. 4 | Überbauungsziffer (ÜZ) | Anpassung der generellen ÜZ dafür Einführung einer separaten ÜZ für Klein- und Anbauten". So bleiben die Vorgaben näher an der heutigen Regelung, bei welcher verschiedene Bauteile nicht zur BZ gerechnet werden, dafür jedoch in der Grösse beschränkt werden. Anpassung der Prinzipskizze mit Unterscheidung der zwei separaten ÜZ. |
| Art. 5 | Siedlungsklimatische Aspekte | - |
| Art. 6 | Grünflächenziffer (GZ) | Die Definition der Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen wird leicht angepasst. Neu soll auch bei einer 50cm Überdeckung eine Anrechnung möglich sein. Zudem wird die Definition der Grünflächenziffer so angepasst, dass sämtliche mit einer entsprechenden Substratstärke begrünte Untergeschosse (und nicht nur Tiefgaragen) angerechnet werden können. |
| Art. 7 | Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände | Absatz 3 (Abgrabungen für Garagen und Eingänge):<br>Anpassung der Regelung, sodass in allen Zonen dieselben Bestimmungen gelten (Drittelsmass und max. 7m Breite). |
| Art. 8 | Vollgeschosse | Anpassung der Prinzipskizze zur Vollgeschosszahl |
| Art. 9 | Untergeschosse | - |
| Art. 10 | Dachgeschosse | - |
| Art. 11 | Nutzungsumlagerung | - |
| Art. 12 | Vorinformation und Vorabklärungen | - |
| Art. 13 | Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) | - |
| Art. 14 | Hindernisfreie Bauweise | - |
| Art. 15 | Dachformen / Dachgestaltung | Die maximal nutzbare Fläche für Dachterrassen wird für Flachdächer zwischen 300 $m^2$ und 450 $m^2$ auf max. 225 $m^2$ festgelegt. |
| Art. 16 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster | - |
| Art. 17 | Attikageschosse auf Flachdächern | - |
| Art. 18 | Energieanlagen / Energienutzung | Korrektur des Querverweis.<br>Das Rechenbeispiel zur Überbauungsziffer Energiestandards wird auf den Wert gemäss Abs. 2 angepasst. |
| Art. 19 | Reklamen / Antennenanlagen | - |

| Artikel | Titel | Zusammenfassung der Änderung |
|---|---|---|
| Art. 20 | Artenschutz | - |
| Art. 21 | Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet | Die Formulierung wird i.V.m. dem Vorprüfungsbericht auf seine Zweckmässigkeit geprüft und ggf. klarer formuliert. |
| Art. 22 | Bäume im Strassenraum | - |
| Art. 23 | Bäume im Siedlungsgebiet | - |
| Art. 24 | Förderung Baumerhalt | Der vorliegende Artikel ist gemäss Kanton nicht bewilligungsfähig und soll durch eine neue Bestimmung ersetzt werden. Die Einführung einer Baumschutzzone wurde mit dem Kanton abgeklärt. Nach der abschlägigen Antwort wird das weitere Vorgehen geprüft.<br>Sofern Art. 24 Abs. 3 e in einer allfälligen neuen Formulierung enthalten sein wird, so wird der Begriff «ordentliche Grundstücksnutzung» für die allgemeinere Verständlichkeit sprachlich angepasst. |
| Art. 25 | Umgebungsplan | Präzisierung des Begriffs «massgebliche Umbauten».<br>Spezifizierung von Abs. 2 bezüglich Kompostieranlagen und Nebenanlagen. |
| Art. 26 | Abgrabungen und Aufschüttungen | - |
| Art. 27 | Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkplätzen | - |
| Art. 28 | Nebenanlagen | Abs. 1c: Ergänzung von Bio-Containern<br>Abs. 1e: Auf eine starre Mindestgrösse für Abstellräume wird verzichtet und die Bestimmung stattdessen im Sinne von «zweckmässigen Abstellräumen» umformuliert. |
| Art. 29 | Wertstoffsammenstellen, Quartierkompostieranlagen | - |
| Art. 30 | Gestaltung der Vorzonen an Hauptstrassenzügen | - |
| Art. 31 | Gestaltung des Siedlungsrandes | - |
| Art. 32 | Nutzungszonenvorschriften im Überblick | Anpassung der Zonentabelle:<br>- Die Werte der Grünflächenziffer werden teils leicht gegen oben oder unten korrigiert. Dies betrifft die Zonen W2a (niedrigere GFZ) und die Zentrumszonen (höhere GFZ). Mehr Spielraum soll bei der Anrechnung ausreichend überdeckter Tiefgaragen und Unterniveaubauten gegeben werden.<br>- Separate Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten und infolgedessen Anpassung der generellen ÜZ. |
| Art. 33 | Zentrumszonen | - |
| Art. 34 | Allgemeine Bestimmungen zu den Wohnzonen | - |
| Art. 35 | Wohnzone W4 | Verzicht auf Abs. 2 |
| Art. 36 | Wohn- und Geschäftszone WG4 | - |
| Art. 37 | Allgemeine Bestimmungen zu den Gewerbezonen | - |
| Art. 38 | Zulässige Nutzungen Gewerbezonen G12 und G15 | Neue Formulierung, um Kindertagesstätten in Gewerbezonen generell zuzulassen, ohne Verweis auf das Merkblatt. |
| Art. 39 | Zulässigen Nutzungen Gewerbezone G20 | Neue Formulierung, um Kindertagesstätten in Gewerbezonen generell zuzulassen, ohne Verweis auf das Merkblatt. |
| Art. 40 | Zone für öffentliche Werke und Anlagen | – Streichung von Abs. 4 zu Heizzentralen gemäss der aktuell in Erarbeitung befindlichen Gesetzesänderung.<br>– Abs. 7 wird noch geprüft und angepasst oder allenfalls gestrichen, sofern das Anliegen von Verpflegungsmöglichkeiten im Bachgrabengebiet nicht über die Zonenvorschriften erreicht werden kann.<br>– Prüfung zulässige Gebäudehöhe für Teilabschnitt öW+A-Zone Hegenheimermattweg |

| Artikel | Titel | Zusammenfassung der Änderung |
|---|---|---|
| Art. 41 | Zone für Sport- und Freizeitanlagen | |
| Art. 42 | Spezialzone für Familiengärten | - |
| Art. 43 | Bauernhofzone | - |
| Art. 44 | Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern) | Präzisierung Art. 44 Abs. 2:<br>*Bei der Planung ist auch die dazugehörende Umgebung zu berücksichtigen.* |
| Art. 45 | Ortsbildschutzzonen | Im Zonenplan sollen die bisherigen Grundnutzungszonen erhalten bleiben.<br><br>Art. 45 Abs. 7 wird wie folgt angepasst:<br>*Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärmepumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen. Wärmepumpen sind, wenn möglich, innerhalb der Gebäude (Keller, Estrich, Klein- und Anbauten) unterzubringen. Ist die Integration in ein Gebäude nachgewiesenermassen nicht möglich, so sind Wärmepumpen nahe an weniger einsehbaren Fassaden anzuordnen und farblich einzupassen. Auf Wärmepumpen im Vorgartenbereich ist nach Möglichkeit zu verzichten.* |
| Art. 46 | Schonzone Ortsbild | Umformulierung ohne Änderung des Inhalts. |
| Art. 47 | Schonzone Ortskern | Kommentarspalte soll ergänzt werden mit Informationen zu Solaranlagen (bei Anpassung an Dachform möglich) und Wärmepumpen (in der Schonzone ohne Einschränkung möglich). |
| Art. 48 | Schonzone Ortseingang | - |
| Art. 49 | Schonzone Paradies | - |
| Art. 50 | Grünzone | - |
| Art. 51 | Naturschutzzonen | - |
| Art. 52 | Gewässerraum | - |
| Art. 53 | Gefahrenzonen allgemein | - |
| Art. 54 | Gefahrenzone Überschwemmung | - |
| Art. 55 | Gefahrenzone Rutschung | - |
| Art. 56 | Hecken und Feldgehölze | - |
| Art. 57 | Schutzbepflanzung | - |
| Art. 58 | Aussichtsschutz | - |
| Art. 59 | Quartierplanungen | Verzicht auf den Zusatz des «nachgewiesenen» kommunalen Bedarfs nach Alterswohnungen oder bezahlbarem oder genossenschaftlichem Wohnraum.<br>Die Bestimmung zum Mobilitätskonzept in Abs. 4g wird mit Zielen zur Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs ergänzt.<br>Abs. 5: Der Satz «*Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden.»* ist durch das im Hochhauskonzept beschriebene Verfahren zur Qualitätssicherung zu ersetzen (diese Änderung geht aus einer Mitwirkungseingabe zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse hervor) |
| Art. 60 | Vereinfachtes Quartierplanverfahren | - |
| Art. 61 | Zonen mit Quartierplanpflicht | - |
| Art. 62 | QP-Areal «Parkallee» | - |
| Art. 63 | QP-Areal «Spitzwald» | Umbenennung des QP-Areals für klare Abgrenzung zum bereits bestehenden QP «Spitzwald» |
| Art. 64 | QP-Areal «Im Langen Loh» | - |
| Art. 65 | QP-Areal «Schlappenmatten III» | - |
| Art. 66 | Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende Gesamtüberbauungen (GU) | - |

| Artikel | Titel | Zusammenfassung der Änderung |
|---|---|---|
| Art. 67 | Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen | Zur Klärung des Kriteriums «Bestandserhalt» für Ausnahmen wird Abs. 5a angepasst.<br>Auf eine verpflichtende Umsetzung von Minergie-P-Eco wird in Abs. 5 verzichtet und stattdessen eine allgemeinere Formulierung zum Energiestandard eingefügt. |
| Art. 68 | Beratende Kommission – Bauausschuss | - |
| Art. 69 | Vollzugsbehörde | - |
| Art. 70 | Delegation | - |
| Art. 71 | Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen | - |
| Art. 72 | Ausnahmen allgemeiner Art | - |
| Art. 73 | Aufhebung früherer Beschlüsse | - |
| Art. 74 | Inkrafttreten, Anpassung | - |

Als neue Artikel werden aufgenommen:

- Bestimmungen zum «QP Allschwiler Weiher»
- Nutzungsübertragung nach § 88 RB; sinngemäss: Nutzungsübertragung zwischen angrenzenden Grundstücken innerhalb einer Zonen können von der Gemeinde zugelassen werden, sofern bezüglich der Bauten und Freiräume städtebaulich gute Gesamtlösungen ermöglicht werden. Nutzungsübertragungen sind grundeigentümerverbindlich zu verankern.

## 3.2 Änderungen Zonenplan Siedlung

- Im Zonenplan sollen bei den Ortsbildschutzzonen die bisherigen Grundnutzungszonen erhalten bleiben
- Um die einheitlichen Schutzziele und die einheitliche Behandlung der drei Gebäude zu unterstützen werden die drei Parzellen C-1430, C-1431 und C-1432 der Grundzone W3a zugewiesen. (e13, Ortsbildschutzzonen
- Anpassung Perimeter Schonzone Ortskern im Bereich des Römerwegs (diverse Anträge)
- Liegenschaft Schönbuchstrasse 23 (B-1765) nicht der Schonzone Ortskern zuweisen (e27) (e44)
- Prüfung neue Ortsbildschutzzone Florastrasse (e64). (Abklärungen bei der Verabschiedung des Mitwirkungsberichtes noch nicht abgeschlossen.)
- Verzicht auf Unterschutzstellung Hegenheimermattweg 80 auf der Parzelle A-254
- QP Allschwilerweiher: Der Perimeter wird überprüft und angepasst. (e54)
- Die Signatur «Alleen / Baumreihen» wird auf folgende weitere bestehende Alleen ausgeweitet (e67):
    - Spitzwaldstrasse zwischen Steinbühlweg und Langenhagstrasse (bei QP Sturzenegger)
    - Lettenweg, im Bereich des Schulhaus Breite
    - Gartenstrasse im Bereich des Schulhaus Gartenstrasse
    - Hegenheimermattweg, auf dem Abschnitt Kreuzstrasse bis QP ALBA

- GU Basler Leben wird eventuell aufgehoben und in W4 umgezont (e23). (Die Abklärungen mit den Grundeigentümern und mit dem Kanton waren bei der Verabschiedung des Mitwirkungsberichts noch nicht abgeschlossen.)
- Zuweisung des östlichen Teils der Parzelle A-611 in WG4. Beibehalt der Parzelle A-1092 in der öW+A Zone. Präzisierung der Bezeichnung «Kirche» zur «Kirche und Kultur» für den in der öW+A Zone verbleibenden Teil der Parzelle A-611. Die vorgeschlagnene Zone mit QP-Pflicht «QP Kirche» entfällt.

### 3.3 Änderungen Strassennetzplan

- Verzicht auf die Aufnahme des Sternenwegs als Fussweg (diverse Anträge)
- orientierendes Symbol DG Dürrenmattweg, Pappelstasse und Grabenmattweg (e36, p29)
- Umklassierungen Grabenmattweg, Holeerebenweg, Holderweg, Fusswegverbindung vom Rieschweg zum Wirtsgartenweg (e51)
- Aufklassierung des oberen Teils des Herrenwegs (e52)
- Fusswegverbindung bei den Parzellen C-1244 und C-1531 auf «Fussweg bestehend» anpassen (e54)
- Verzicht auf Abklassierung der Ringerschliessung Nussbaumweg / Strengigartenweg / Strengiweg (e71, p05)

### 3.4 Änderungen Planungsbericht

- Die besondere Ausgangslage der Pappelstrasse 24 wird im Planungsbericht ergänzt und damit in der Planung verankert (e72, Ortsbildschutzzonen)
- Erläutern, wieso auf die Einsprachepflicht der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren verzichtet wird (e52)
- Beschrieb QP Zone Allschwilerweiher anpassen (e52)

# 4. Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), wird bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und den Mitwirkungseingebenden zugesandt. Die Bekanntmachung wird zudem im Gemeindeanzeiger publiziert.

Der Gemeinderat Allschwil dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge und für die sachlich geführte Diskussion.

Beschluss Gemeinderat Allschwil
GR-Beschluss vom 25.09.2024

# Anhang A Liste Mitwirkende (Eingang per Mail)

| Nr. | Brief Datum | Anrede | Name | Mitunterzeichnet | PLZ/Ort |
|---|---|---|---|---|---|
| e01 | 15.01.2024 | | Zoll Nord | | 4010 Basel |
| e02 | 17.01.2024 | Herr | Olivier Bauverat | | 4123 Allschwil |
| e03 | 18.01.2024 | Herr | Jürg Matter | | 4123 Allschwil |
| e04 | 18.01.2024 | Herr | Rolf Stalder | | 4123 Allschwil |
| e05 | 22.01.2024 | Frau | Cigdem Genc | | 4133 Pratteln |
| e06 | 22.01.2024 | Herr | Dieter Streun | | |
| e07 | 22.01.2024 | Herr und Frau | Michael und Claudia Pedrazzi | | 4123 Allschwil |
| e08 | 22.01.2024 | Frau | Thuerkauf Hafner Silvia | | 4123 Allschwil |
| e09 | 23.01.2024 | Herr | Claudius Frey | | 4123 Allschwil |
| e10 | 27.01.2024 | Herr | Sandra Osterwalder | | 4123 Allschwil |
| e11 | 11.02.2024 | Herr | Marc Vogel | | 4123 Allschwil |
| e12 | 18.01.2024 | Herr | Walo Gsell-Lehmann | | 4123 Allschwil |
| e13 | 13.02.2024 | Herr | Christoph Ness | | |
| e14 | 14.02.2024 | Herr | Sascha Kuhn | | |
| e15 | 15.02.2024 | Frau | Christine Scholer | | 4054 Basel |
| e16 | 16.02.2024 | Herr und Frau | Barbara Merz und Dominik Bochsler | | 4123 Allschwil |
| e17 | 17.02.2024 | Herr und Frau | R.Wüest & B.Rezaahllah | | |
| e18 | 15.02.2024 | Frau | Silvio Citton | | |
| e19 | 19.02.2024 | Frau | Edith De Battista | | 4123 Allschwil |
| e20 | 15.02.2024 | Herr | Felix Roth | | 4124 Allschwil |
| e21 | 08.02.2024 | Frau | Beatrix Roth | | 4125 Allschwil |
| e22 | 19.02.2024 | Herr | Butrint Demaj | | 4600 Olten |
| e23 | 21.02.2024 | Herr | Stefan Frehner | | 4002 Basel |
| e24 | 22.02.2024 | Herr und Frau | Christine & Tom Bachmann | | 4054 Basel |
| e25 | 22.02.2024 | Herr | Franz Vogt c/o Felix Keller | | 4123 Allschwil |
| e26 | 21.02.2024 | Frau | Annemarie Fränkl Knab | | 4123 Allschwil |
| e27 | 19.02.2024 | Herr | Philipp M. Aeppli | | 4123 Allschwil |
| e28 | 26.02.2024 | Herr und Frau | Alexander und Regina Sowa | | 4123 Allschwil |
| e29 | 26.02.2024 | Frau | Andrea Mäder | | 8008 Zürich |
| e30 | 23.02.2024 | Frau | Andrea Wittwer Keller | Familie Chatelain, Eva Mo | 4102 Binningen |
| e31 | 21.02.2024 | Herr | Jorge Fortes | 33 Anwohner und Anwohn | 4123 Allschwil |
| e32 | 28.02.2024 | Herr | Beat K. Fischer | | 4054 Basel |
| e33 | 26.02.2024 | Frau | Beatrice Ammann | | 4123 Allschwil |
| e34 | 26.02.2024 | Herr und Frau | Beatrix Roth und Herinz Oppliger | | 4123 Allschwil |
| e35 | 23.02.2024 | Herr | Ronald Lüthi | | 4123 Allschwil |
| e36 | 23.02.2024 | Herr | Ronald Lüthi | | 4123 Allschwil |
| e37 | 26.02.2024 | Frau | Rita Brunner | | 4002 Basel |
| e38 | 26.02.2024 | Herr | Christoph Benz | | 4123 Allschwil |
| e39 | 25.02.2024 | Herr | Christoph Fuchs | | 4123 Allschwil |
| e40 | 16.02.2024 | Herr | Silvio Citton | | |
| e41 | 26.02.2024 | Herr | Dieter Bühler | | 4123 Allschwil |
| e42 | 26.02.2024 | Herr | Dominik Schmid | | 8042 Zürich |
| e43 | 25.02.2024 | Herr | Emil Hauser | | 4123 Allschwil |
| e44 | 25.02.2024 | Familie | Christen | | 4123 Allschwil |
| e45 | 23.02.2024 | Familie | Kramar | | 4123 Allschwil |
| e46 | 26.02.2024 | Herr und Frau | Aino Paasinen Sohns und Frederik Sohns | Anette Raillard i.V. Ute Raillard, Philippe und | |
| e47 | 25.02.2024 | | EigentümerInnen und Anwohner Sternenweg | 9 Eigentumerschaften Ste | 4123 Allschwil |
| e48 | 25.02.2024 | Herr und Frau | Gabriela & Sascha Born | | 4123 Allschwil |
| e49 | 25.02.2024 | Herr | Patrick Gabrovsek | | 4123 Allschwil |
| e50 | 25.02.2024 | Herr und Frau | Ryan Gauci Maistre und Sandra Schmidlin Gauci Maistre | | |
| e51 | 26.02.2024 | Herr | Gottlieb Ryter | | 4123 Allschwil |
| e52 | 26.02.2024 | Herr | Matthias Häuptli | | 4123 Allschwil |
| e53 | 26.02.2024 | Herr | Heinrich Polt, Präsident | | 4123 Allschwil |
| e54 | 26.02.2024 | Frau | Christina Bronowski, Leiterin Entwicklung | | 4001 Basel |
| e55 | 25.02.2024 | Frau | Julia Kirchmayr-Gosteli | | 4123 Allschwil |
| e56 | 25.02.2024 | Herr | Yves Zollinger | | 4123 Allschwil |
| e57 | 26.02.2024 | Herr | Jean-Daniel Walzer | | |
| e58 | 23.02.2024 | | Adroka Immobilien AG | | 4123 Allschwil |
| e59 | 15.02.2024 | Herr und Frau | Hanspeter & Jumyati Kurz | | 4123 Allschwil |
| e60 | 23.02.2024 | | Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Allschwil-Schönenbuch | | 4123 Allschwil |
| e61 | 26.02.2024 | Herr | Claude Moirandat | | 4123 Allschwil |
| e62 | 26.02.2024 | Herren | René Chappuis und Frederik Poort | | |
| e63 | 26.02.2024 | Herr | Paul Glanzmann | | 4123 Allschwil |
| e64 | 26.02.2024 | Herr | Raphaël Jacot-Descombes | | 4123 Allschwil |
| e65 | 26.02.2024 | Herr | Roland Dreier | | 4102 Binningen |
| e66 | 26.02.2024 | Herr | Roland Naef, Präsident | | 4123 Allschwil |
| e67 | 26.02.2024 | Herr | Sandro Felice | | 4123 Allschwil |
| e68 | 21.02.2024 | Herr | Dominik Schenker | Maria Cron, Strengigarten | 4123 Allschwil |
| e69 | 26.02.2024 | Herr | Thomas Huber | | 4123 Allschwil |
| e70 | 23.02.2024 | Herr | Thomas Schüpbach | | 4052 Basel |
| e71 | 17.02.2024 | | Anwohnende Strengiweg/Kirchgartenweg/Mühleackerweg | | 4123 Allschwil |
| e72 | 17.02.2024 | Herr | Felix Dreier | | 4123 Allschwil |
| e73 | 20.02.2024 | Herr | Michael Keller | | 4123 Allschwil |
| e74 | 04.03.2024 | Herr | Olivier Jeannet | | 4123 Allschwil |
| e75 | 23.02.2024 | Herr | Bruno Mazzotti | | 4125 Riehen |
| e66 | 26.02.2024 | | Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt | | 4001 Basel |

# Anhang B Liste Mitwirkende (Eingang per Post)

| Nr. | Brief Datum | Anrede | Name | Mitunterzeichnet | PLZ/Ort |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13.02.2024 | Frau | Margit Mensch-Häring | | 4123 Allschwil |
| 2 | 04.02.2024 | Herr und Frau | Wegmüller-Aebischer | | 4123 Allschwil |
| 3 | 06.02.2024 | Frau | C. Christen | | 4123 Allschwil |
| 4 | 08.02.2024 | Herr und Frau | Andreas und Pascale Riesen-Ritz | | 4123 Allschwil |
| 5 | 09.02.2024 | | HEV Allschwil-Schönenbuch | | 4123 Allschwil |
| 6 | 11.02.2024 | Herr | Dr. Makus P. Keller | | 4123 Allschwil |
| 7 | | | S-Email e62 | | 4123 Allschwil |
| 8 | 13.02.2024 | | Röm. Kath. Kirchgemeinde Allschwil | | 4123 Allschwil |
| 9 | | | S-Email e27 | | |
| 10 | 19.02.2024 | Herr und Frau | Josef u. Marianne Ehrenfreund | | 4123 Allschwil |
| 11 | | | S-Email e73 | | |
| 12 | 21.02.2024 | Herr und Frau | Margot Brüderlin und Bruno Wyss | | 4123 Allschwil |
| 13 | 21.02.2024 | | Michèle Ness-Fasolin | | 4142 Münchenstein |
| 14 | 22.02.2024 | Herr | Beat Ochsner | | 4123 Allschwil |
| 15 | | | S-Email e58 | | |
| 16 | | | S-Email e43 | | |
| 17 | | | S-Email e30 | | |
| 18 | 23.02.2024 | Herr | Jacques Butz | | 4123 Allschwil |
| 19 | 23.02.2024 | Frau | Ingrid Wohler Nikolic | | 5430 Wettingen |
| 20 | 26.02.2024 | | Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde | | 4123 Allschwil |
| | | | S-Email e60 | | |
| 21 | 23.02.2024 | Herr | Wendel Hartmann | | 9000 St. Gallen |
| 22 | 23.02.2024 | Herr | Willy Abraham | | 4123 Allschwil |
| 23 | 24.02.2024 | Herr R. Hartmann | Frau A. Mohler | | 4123 Allschwil |
| 24 | 25.02.2024 | Herr | Sandro Felice | | 4123 Allschwil |
| | | | S-Email e67 | | |
| 25 | 25.02.2024 | Frau | Margrit Tanner-Bürki | | 4123 Allschwil |
| 26 | 25.02.2024 | Frau Susanne Gat | Herr John Gatfield | | 4123 Allschwil |
| 27 | 26.02.2024 | Frau u. Herr Hübn | c/o basleradvokat:innen | | 4123 Allschwil |
| 28 | 26.02.2024 | Herr und Frau | Wernle-Loewenguth | | 4123 Allschwil |
| 29 | Feb 24 | Frau | Katrin Gass | | 4123 Allschwil |
| | Feb 24 | Herr | Thomas Hünerwadel | | 4123 Allschwil |
| 30 | 26.02.2024 | | Wohngenossenschaft Metzgersmatten | | 4123 Allschwil |
| | | | S-Email e61 | | |
| 31 | Feb 24 | Herr und Frau | Bammerlin | AnwohnerInnen | 4123 Allschwil |
| 32 | 26.02.2024 | Loreda Real Estat | Tschudi Rechtsanwälte | | 8001 Zürich |
| | | | S-Email e37 | | |
| | | | S-Email e45 | | |