Gemeinde Allschwil

Quartierplanung «Weiherweg»

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

9. April 2025

Beschluss Gemeinderat

Inhalt Seite

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens 3

2. Gegenstand der Mitwirkung 4

3. Durchführung des Verfahrens 5

4. Mitwirkungseingaben 5

5. Auswertung der Eingaben / Entscheide 6

6. Bekanntmachung / Beschlussfassung 58

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Weiherweg" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Regelung im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998:

§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.
2 Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.
3 Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Regelung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998:

§ 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse

1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.
2 Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d. h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

1.1. Hinweis zur rechtlichen Bedeutung der Mitwirkungseingaben:

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen gelten nicht als Einsprachen im rechtlichen Sinne. Es handelt sich vielmehr um sogenannte Mitwirkungseingaben, die im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 RBG dazu dienen, die Bevölkerung frühzeitig in die Planung einzubeziehen und mögliche Problempunkte bereits in einer frühen Phase zu erkennen.

Der zentrale Unterschied liegt in der rechtlichen Verbindlichkeit und Wirkung:
- Eine Mitwirkungseingabe ist Teil eines gesetzlichen Verfahrens. Sie ermöglicht den Mitwirkenden, ihre Anliegen, Bedenken oder Anregungen einzubringen. Die Planungsträger sind gehalten, diese Beiträge ernsthaft zu prüfen und in die weitere Planung einfließen zu lassen, sind jedoch nicht rechtlich verpflichtet, ihnen zu entsprechen.
- Eine Einsprache hingegen ist ein formelles Rechtsmittel, das im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens gegen einen konkret vorliegenden Entwurf oder Beschluss erhoben wird. Sie setzt ein ordentliches Einspracheverfahren voraus und kann auf dem Rechtsweg weitergezogen werden.

Das Mitwirkungsverfahren hat somit den Zweck, Konfliktpotenzial vor der Rechtskraft von Planungen zu erkennen und idealerweise einvernehmliche Lösungen zu ermöglichen, aber klar nicht ein gesetzliches Rechtsmittelverfahren zu ersetzen. Während der Auflagefrist im Rahmen der Mitwirkung kann jede Person und Organisationen ohne Nachweis eines besonderen Interesses Einwendungen und Anregungen zur Planung einreichen.

2. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens der Quartierplanung "Weiherweg" waren die folgenden Dokumente:

Auflageakten:
- Quartierplan vom 30.06.2023
- Quartierplan-Reglement vom 30.06.2023

Orientierende Auflageakten:
- Planungsbericht vom 10.07.2023 [Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)]
- Beilage 1 zum Planungsbericht, Projektentwicklung
- Beilage 2 zum Planungsbericht, Lärmschutznachweis
- Beilage 3 zum Planungsbericht, Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Beilage 4 zum Planungsbericht, Mikroklimatisches Gutachten

3. Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Weiherweg" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL	10.08.2023
	Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan)	Nr. 32 vom 11.08.2023 Nr. 34 vom 25.08.2023 (Gesamtausgaben)
	Homepage der Gemeinde Allschwil	Ab 10.08.2023
	Gemeindeinformationskästen	10.08.2023 bis 13.09.2023
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Betroffene		03.08.2023
Mitwirkungsfrist		14.08.2023 bis 12.09.2023
Mitwirkungseingabe(n)	17 Eingaben	-

4. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind siebzehn schriftliche Eingaben zur Quartierplanung "Weiherweg" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.[1]	Brief Datum	Vorname/Name	Strasse	PLZ/Or
01	03.09.2023	Monika Würth-Rudin Hanspeter Würth-Rudin	Herrenweg 23	4123 Allschwil
02	05.09.2023	Andreas Ackermann	Herrenweg 19	4123 Allschwil
03	07.09.2023	Ursula Ackermann-Richert	Herrenweg 19	4123 Allschwil
04	07.09.2023	Marianne Hanel Peter Hanel	Herrenweg 15	4123 Allschwil
05	07.09.2023	Elisabeth Kissling Martin Kissling	Herrenweg 31	4123 Allschwil
06	07.09.2023	Maja Lisac Barroso	Herrenweg 29	4123 Allschwil
07	08.09.2023	Herman Feitsma	Herrenweg 25	4123 Allschwil
08	08.09.2023	Noëmi Feitsma	Herrenweg 25	4123 Allschwil
09	10.09.2023	Sandro Felice	Ochsengase 58	4123 Allschwil
10	10.09.2023	Patricia Gigon Francis Clenin	Weiherweg 22	4123 Allschwil
11	10.09.2023	Marc Hess	Weiherweg 20	4123 Allschwil
12	10.09.2023	Pascale Hess	Weiherweg 20	4123 Allschwil
13	10.09.2023	Melanie Jutzi	Weiherweg 16	4123 Allschwil
14	10.09.2023	Priska Jutzi	Weiherweg 16	4123 Allschwil

[1] Nummerierung nach Eingang.

15	12.09.2023	Polina Furmanova Hollenstein Andreas Hollenstein	Binningerstrasse 193a	4123 Allschwil
16	12.09.2023	Max Greiner	Herrenweg 27	4123 Allschwil
17	18.10.2023	Kanton Basel-Stadt Bau- und Verkehrsdepartement	Münsterplatz 11	4051 Basel

5. Auswertung der Eingaben / Entscheide

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmenden für ihre wertvollen Mitwirkungseingaben und dem Interesse an der Ausarbeitung der Quartierplanung.

Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Weiherweg", die durch den Entscheid des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

Der Entscheid zu den Mitwirkungseingaben wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht öffentlich aufgelegt und ist für die Bevölkerung und für Interessierte entsprechend einsehbar.

01 Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Herrenweg 23, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben Einsprache gegen die Quartierplanung Weiherweg. Die geplanten Gebäude sind in einer ISOS-geschützten Nachbarschaft und sollten deshalb die schützenswerten Gebäude nicht überragen (max. 2-stöckig)."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht Ihnen seinen herzlichen Dank für die Mitwirkungseingabe und das gezeigte Interesse an der Quartierplanung aus. Ihre Rückmeldung wurde sorgfältig geprüft und als bedeutender Beitrag in die weiteren Überlegungen einbezogen.

Das Thema Ortsbildschutz und insbesondere der Schutz der ISOS-relevanten Umgebung ist ein zentrales Anliegen, das in der Planung sorgfältig berücksichtigt wurde.

Die betroffene Parzelle C-1245 liegt gemäss ISOS im Bereich mit Erhaltungsziel C. Dies bedeutet, dass sie nicht Teil der besonders schützenswerten Baugruppen ist, wie dies etwa am Weiherweg oder Herrenweg der Fall ist. Die geplante Bebauung wurde dennoch bewusst so gestaltet, dass sie die Charakteristik des angrenzenden Quartiers respektiert – unter anderem durch eine gestaffelte Bauweise, die Einhaltung gesetzlicher Abstände, die Reduktion des Schattenwurfes und die Integration von Grünräumen.

Bereits heute stehen auf dem Areal zwei Hochhäuser. Diese prägen das bestehende Erscheinungsbild, ohne dass dadurch die geschützten Sichtachsen oder das Ortsbild wesentlich beeinträchtigt werden. Das neue städtebauliche Konzept baut auf dieser Ausgangslage auf, ergänzt diese aber durch vielfältige Massnahmen zur Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft – etwa durch die Höhenstaffelung entlang des Weiherwegs, Reduktionen in den oberen Geschossen und den Verzicht auf dominierende Fassaden entlang des Herrenwegs.

Auch der zuständige Ortsbildpfleger der kantonalen Denkmalpflege sowie die regierungsrätliche Kommission für Denkmal- und Heimatschutz haben keine Einwände gegen die geplante Entwicklung geäussert, was als Zeichen der Konformität mit den ISOS-Zielen zu werten ist.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten / **nicht eintreten**

Nach eingehender Prüfung kann der Gemeinderat der Mitwirkungseingabe nicht folgen. Er sieht die Planungsziele im Einklang mit den geltenden Vorgaben und den Interessen der Gesamtsiedlungsentwicklung und tritt daher nicht auf die Eingabe ein.

02 Andreas Ackermann, Herrenweg 19, 4123 Allschwil

Eingabe 1

*"**Planungsbericht (Seite 34)***

4.2.3 Umgestaltung Binningerstrasse

Da dieses Thema im Planungsbericht angesprochen wird, erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass die Verkehrssituation im Bereich Weiherweg/Herrenweg/Binningerstrasse/Neuweilerstrasse nur verschlimmbessert wurde.
Dann verweise ich auf REK 2035. Da gibt es eine Option die prüft ob eine: „Verlängerung der Ofenstrasse direkt in das Gewerbegebiet des Entwicklungsprojekts Binningerstrasse eingeleitet werden kann.

Wie wir wissen entsteht wieder ein neuer Quartierplan (diesmal berechtigt, das Quartier wird einem anderen Zweck zugeführt) auf dem Areal der Ziegeleigebäude. Mit Gewerbe und Wohnraum und wesentlich mehr Neueinwohnern. Ideal um oben erwähnte Option wahrzunehmen und damit den Dorfkern, den Weiherweg und den Herrenweg echt zu entlasten.

Einsprache

***Verlängerung der Ofenstrasse direkt in das Gewerbegebiet des Entwicklungsprojekts Binningerstrasse als lösungsorientiert in die Planung aufzunehmen**"*

Eingabe 2

*"**Planungsbericht***

Einsprache

***Die rechtskräftige Strassenlinie am Herrenweg ist nicht vollständig. Wo ist der Grund (Seite 18)?**"*

Eingabe 3

*"**Planungsbericht***

Einsprache

Seite 21: Schattenwurf
Diese Grafik zeigt ein Bild im Hochsommer um 12 Uhr.
Das ist unrealistisch und sehr täuschend, geschätzte 7/8 des Jahres gibt es diese Situation nicht."

Eingabe 4

*"**Einsprache***
Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2035 sind unsere Liegenschaften Herrenweg/Weiherweg in „schützenswerte Objekte" umgewandelt worden ISOS 2008.

Am 8.11.17 habe ich mit Herr Greiner (Herrenweg 27) auf der Gemeindeverwaltung mit den Herren Johner und Gisske sowie Frau Euler das Gespräch betreffend den Vor- und Nachteilen dieser Einstufung gesprochen, davon besteht ein Protokoll das ich den Teilnehmenden zugestellt habe.
Ich habe gegen diesen Beschluss mit zwei Einsprachen am 19 11.17:
REK 2035 Vernehmlassung „Planentwurf Verkehr" und
REK 2035 Vernehmlassung „Planentwurf Siedlung"
begründet und ablehnend geantwortet. Wie aus dem Abschlussbericht des Vernehmlassungsverfahrens vom 2.3.2018 hervorgeht, haben sich noch einige HB dieses Quartiers meiner Meinung angeschlossen.

Offenbar hat dies nicht gefruchtet.

Erläutert und als Vorteil hervorgehoben wurde, unter anderem Schutz davor, dass die Nachbarn keine Dacherhöhung bewilligt kriegen. Der aufgelegte Quartierplan foutiert sich darum. ISOS gilt auch da. Er ist abzulehnen."

Eingabe 5

*"**Planungsbericht***

Einsprache

7.2 Berücksichtigung der Interessen
Aufgrund des unter Kapitel 7.1 Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage, die Quartierplanung erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und ist geeignet, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. ***Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Quartierplanvorschriften sind gross. Gegen die vorliegende Quartierplanung bestehen keine überwiegenden Interessen. Ebenfalls bestehen keine überwiegenden Interessen an der Beibehaltung des Status quo.***
Wie kann man so etwas wissen (fett angezeigt), wenn das öffentliche Mitwirkungsverfahren noch nicht mal abgelaufen ist???"

Eingabe 6

*"**Planungsbericht (Seite 19)***

Einsprache

Wie aus dieser Grafik ersichtlich, gehen die Grenzabstände an 5 Stellen, teilweise massiv über die Grenzen des Quartierplanes hinaus.

Welche Konsequenzen hat das für die betroffenen Nachbarn?"

Eingabe 7:

*"**Planungsbericht (Seite 13)***

Einsprache

Gebäudehöhe und Bauten auf dem Dach
Diese beiden Absätze sind so abgefasst, dass die Unverbindlichkeit leuchtet. Ein Gebäude kann gut und gerne 5 Meter höher werden als in den Plänen ausgeschrieben.
Dies ohne das zu erwartende Antennenmaterial ohne das geht es ja nicht."

Eingabe 8:

*"**Planungsbericht***

Einsprache

Nachdem wir jetzt endlich die blaue Zone im Herrenweg erhalten haben, ist zu befürchten, dass in der bevorstehenden 5+-jährigen Bauphase, diese wieder durch Spezialbewilligungen für Baumaterialien, Baumaschinen und Baubaracken, dahinfällt.

Wir bestehen auf der jetzigen „Blauen Zone" am Herrenweg von Stadtgrenze bis Herrenweg 31."

Eingabe 9:

*"**Quartierplan***

Einsprache

Die Warteck Invest argumentiert, dass abreissen und neu bauen, sinnvoller (günstiger) sei als sanieren. Das können sie ja. Aber eben im gleichen Umfang wie gehabt. Mit den bestehenden Zonenvorschriften. Wurde dies jemals ernsthaft in Erwägung gezogen?

Wozu braucht es einen Neuen Quartierplan? Die Gemeinde hat ja Zonenpläne mit Vorschriften und Reglementen und alles was es sonst noch braucht.

Ich gebe mir die Antwort gleich selber:

Den Quartierplan braucht es, weil bestehende Zonenvorschriften stören.

Deswegen ist der aufliegende Quartierplan vollumfänglich abzulehnen."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat dankt Ihnen herzlich für Ihre ausführliche Mitwirkungseingabe und die differenzierten Rückmeldungen zur Quartierplanung «Weiherweg». Es ist für den Gemeinderat ein zentrales Anliegen, dass die Bevölkerung aktiv am Planungsprozess teilnimmt, und die Hinweise sind ein wertvoller Beitrag zur Weiterentwicklung des Projekts. Die einzelnen Punkte möchte der Gemeinderat im Folgenden transparent und verständlich beantworten:

Betreffend Eingabe 1

.
Die Verkehrsthematik im Gebiet Binningerstrasse ist dem Gemeinderat bewusst und wird im Rahmen des übergeordneten Mobilitätskonzepts MEBA (Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse Allschwil, Allschwil, ausgearbeitet durch die Kantone BS und BL und der Gemeinde Allschwil) umfassend betrachtet. Eine mögliche Verlängerung der Ofenstrasse wird dabei als langfristige Option geprüft, stellt aber aktuell keine prioritäre Massnahme dar. Diese Fragestellung fällt nicht in den direkten Geltungsbereich der vorliegenden Quartierplanung und müsste im Rahmen eines separaten Verkehrsprojekts mit eigenem Planungsverfahren behandelt werden.

Betreffend Eingabe 2
Die Darstellung der Bau- und Strassenlinien im Planungsbericht basiert auf den offiziellen Geodaten des Kantons Basel-Landschaft. Dem Gemeinderat sind aktuell keine Abweichungen davon bekannt.

Selbstverständlich wird bei künftigen Projektphasen weiterhin auf eine korrekte kartografische Grundlage geachtet.

Betreffend Eingabe 3
Die im Planungsbericht enthaltenen Darstellungen zum Schattenwurf wurden vollständig überarbeitet. Um den realen Verhältnissen besser Rechnung zu tragen, wurde die kantonale Regelung gemäss §20a RBV zum Schattenwurf auf alle Baubereiche angewendet. Dies hatte direkte Auswirkungen: die Volumina der Baubereiche C und D wurden im oberen Bereich reduziert, und Spielräume in der Höhe – insbesondere bei den Baubereichen C und F – wurden aufgehoben. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Betreffend Eingabe 4
Das Anliegen zum ISOS wurde bereits unter Mitwirkungseingabe 01 der Mitwirkenden Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, umfassend dargelegt. Wir möchten hier nochmals betonen: Das Quartierplanareal liegt gemäss ISOS in einem Gebiet mit Erhaltungsziel C, was im Vergleich zu den Reiheneinfamilienhäusern am Weiherweg und Herrenweg mit Erhaltungsziel A eine andere rechtliche Wirkung entfaltet. Aus diesem Grund gelten unterschiedliche Vorgaben für die Bebauung. Eine Gleichsetzung dieser Bereiche wäre fachlich nicht sachgerecht. Die geplante Entwicklung wurde jedoch unter Einbezug der ortsbaulichen Verträglichkeit und mit Rücksicht auf das gewachsene Umfeld konzipiert.

.

Betreffend Eingabe 5
Der Gemeinderat schätzt es sehr, dass die persönlichen Interessen in die Diskussion eingebracht wurden. Die Interessenabwägung ist ein zentrales Element der Raumplanung und erfolgt auf Basis einer umfassenden Gesamtbeurteilung. Dabei werden sowohl öffentliche wie auch private Anliegen berücksichtigt. Durch die Mitwirkung sind neue Sichtweisen eingeflossen, die helfen, die Planungsziele noch besser zu justieren. Entsprechend wird auch der Planungsbericht im Abschnitt zur Interessenabwägung erweitert.

Betreffend Eingabe 6
Die baulichen Abstände wurden im Einklang mit den geltenden Vorschriften konzipiert. Entlang der basellandschaftlichen Strassenzüge gelten Strassenbaulinien, innerhalb derer grundsätzlich gebaut werden darf. Aus Rücksicht auf die umliegende Bebauung wurde davon bewusst Abstand genommen. Die eingezeichneten Grenzabstandspolygone dienen der Veranschaulichung: Sie zeigen, dass selbst über die Strassengrenze hinweg ausreichende Distanzen eingehalten werden – auch wenn dies planerisch nicht erforderlich wäre. Gegenüber den basel-städtischen Nachbarparzellen, wo andere Vorschriften gelten, werden erforderliche Näherbaurechte eingeholt.

Betreffend Eingabe 7
Der Gemeinderat möchte präzisieren, dass die Bauten und Anlagen auf dem Dach gemäss bisheriger Regelung im Quartierplanreglement 4 m über der maximalen Gebäudehöhe gemäss Quartierplan liegen durften, nicht 5 m.

Die eingebrachten Hinweise zur Höhe und Wirkung von Dachaufbauten wurden ernst genommen. Als Folge wurden mehrere Anpassungen im Quartierplanreglement vorgenommen:
- Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich neu auf die Oberkante des fertigen Dachrands (nicht der Rohbaukonstruktion).
- Die zulässige Höhe für Anlagen auf dem Dach wurde von 4.0 m auf 3.5 m reduziert.
- Es gilt neu: Dachaufbauten müssen kompakt, zusammengefasst und seitlich eingehaust werden; Farb- und Materialwahl haben sich an der Hauptbaute zu orientieren.
- Balkone dürfen die Baubereiche nur noch max. 0.5 m überschreiten (zuvor 2.0 m).
- Die maximale Höhe von Nebenbauten wurde ebenfalls auf 3.5 m reduziert.

Diese Anpassungen werden im Quartierplanreglement berücksichtigt.

Betreffend Mobilfunkanlagen wurde der entsprechende Absatz im Quartierplanreglement gestrichen, weil die kantonale Regelung von § 104a RBG übergeordnet gilt.

Betreffend Eingabe 8
Die Sorgen zur künftigen Parksituation und Baustellenorganisation sind verständlich. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Gemeinderat noch keine definitiven Aussagen zur konkreten Bauorganisation machen – dies ist Teil des späteren Baubewilligungsverfahrens. Der Gemeinderat wird sich aber dafür einsetzen, dass Belastungen für die Nachbarschaft – insbesondere bezüglich Lärm, Staub, Verkehr und Parkierung – möglichst gering gehalten werden. Eine transparente Information der Anwohnerschaft über Bauetappen und Massnahmen ist für den Gemeinderat ein zentrales Anliegen.

Betreffend Eingabe 9
Die Parzelle Nr. C-1245 unterliegt der Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP). Diese wurde im Rahmen der demokratisch legitimierten Gesamtrevision des Zonenplans beschlossen und verlangt für grössere bauliche Veränderungen zwingend eine Quartierplanung. Die bestehende Regelung zur Gesamtüberbauung («GU Kimmo AG») ist heute nicht mehr rechtsgültig. Die vorliegende Planung durchläuft alle gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren, inklusive öffentlicher Mitwirkung, Beschluss durch den Gemeinderat und Einwohnerrat, Referendumsmöglichkeit, Planauflage sowie Genehmigung durch den Regierungsrat.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten / nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein und nimmt im Rahmen der Quartierplanung folgende Anpassungen vor:
- Reduktion von Höhen und Abständen bei Nebenbauten, Balkonen und Dachaufbauten,
- präzisere Definition der maximalen Gebäudehöhe,
- stärkere architektonische Integration technischer Anlagen auf den Dächern.

03 Ursula Ackermann-Richert, Herrenweg 19, 4123 Allschwil

Eingabe 1:

*"**Grünfläche***

Einwand

Warum wird so viel Grünfläche zugepflastert? Es gibt doch Zonenvorschriften wieviel das überbaut werden darf. Oder wird einfach der Zonenplan abgeändert ??"

Eingabe 2:

*"**Gebäudehöhen - Zonenvorschriften***

Einwand

Es gibt doch Zonenvorschriften für die Gebäudehöhe.

z.B. dürfen am Herrenweg/Weiherweg keine Aufstockungen gemacht werden aber in der gleichen Zone dürfen nun 7-stöckige Häuser und ein Hochhaus das alle Vorgaben sprengt, gebaut werden !!!"

Eingabe 3:

*"**Bäume stehen lassen***

Einwand

Ich, und nicht nur ich, möchten dass möglichst alle Bäume die nicht unbedingt gefällt werden müssen stehen bleiben."

Eingabe 4:

*"**Blaue Zone***

Einwand

Nachdem wir jetzt endlich die blaue Zone im Herrenweg erhalten haben, ist zu befürchten, dass in der bevorstehenden 5+-jährigen Bauphase, diese wieder durch Spezialbewilligungen für Baumaterialien, Baumaschinen und Baubaracken, dahinfällt.

***Wir bestehen auf der jetzigen „Blauen Zone" am Herrenweg von Stadtgrenze bis Herrenweg 31.**"*

Eingabe 5:

*"**Baubaracken***

Einwand

Es wäre interessant zu wissen, wo die ganzen Baubaracken stehen werden."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für Ihre Mitwirkungseingabe und das entgegengebrachte Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Ihr Beitrag wurde mit grosser Sorgfalt geprüft und als wertvoller Input in den weiteren Prozess aufgenommen.

Betreffend Eingabe 1
Quartierplanvorschriften bilden selbst und abschliessend die Nutzungs- und Bebauungsordnung innerhalb ihrer Perimeter. Die Zonenvorschriften Siedlung gelten innerhalb von Quartierplanperimetern nicht. Insofern

bestimmen die Quartierplanvorschriften autonom über allfällige Grünflächenanteile. Deshalb entsprechen Quartierplanverfahren dem gleichen Erlassverfahren wie Zonenvorschriften.
Da die bestehende Bebauung auf der altrechtlichen GU «Kimmo AG» fusst und von den Zonenvorschriften Siedlung nicht erfasst wird, können keine entsprechenden Grünflächenziffern der Zonenvorschriften Siedlung als Grund- oder Ausgangslage abgeleitet werden.
Sollen dennoch Vergleiche gezogen werden, entstünde ein uneinheitliches Bild. Die Vorschriften zur GU «Kimmo AG» (Vertrag vom 5. November 1963) beinhalten keine Grünflächenziffern oder dergleichen. Die aktuelle rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung schreiben nur für Gewerbezonen minimale Grünflächenziffern vor, für Zentrums-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen gelten keine minimalen Grünflächenziffern. Insofern würden diese Analogien dem Ansinnen der Mitwirkenden entgegenlaufen.
Die Zonenvorschriften Siedlung befinden sich in Revision und die neuen Teilzonenvorschriften Binningerstrasse sind ebenfalls in Erarbeitung. Diese Verfahren laufen separat und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Quartierplanverfahrens bzw. das Quartierplanverfahren ist nicht Bestandteil der genannten Revision und Teilzonenplanung. Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung sind nun Grünziffern geplant. Diese bewegen sich gemäss Entwurf des Zonenreglements zwischen 10 und 40 %. Der Entwurf zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse plant mit Grünflächenziffern, die sich zwischen 15 und 40 % bewegen.

Die Flächenverteilung der Umgebungsfläche ist im Mikroklimatischen Gutachten (Beilage 4 zum Planungsbericht) anschaulich dargestellt. Die Quartierplanvorschriften legen rechtsverbindlich Vorschriften betreffend die Umgebungsfläche fest und machen zusätzlich qualitative Vorgaben zu den Grünflächen. Denn für den Gemeinderat entscheidend ist nicht die reine Menge an Grünflächen, sondern vor allem deren Qualität und ökologische Leistung. Gerade die letzten beiden Elemente lässt der aktuelle Zustand vermissen und werden mit vorliegender Quartierplanung gegenüber dem heutigen Zustand gesteigert. Die Anforderungen an die Qualität der Grünflächen sind mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften gegenüber den geltenden Vorschriften der Gesamtüberbauung deutlich erhöht worden. Und nicht nur für die Grünflächen, sondern für die Umgebungsfläche generell (inklusiv Plätze, Aufenthalts- und Erschliessungsflächen) legen die Quartierplanvorschriften fest, dass sie naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sein muss, einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat und begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen sind.

Zudem wird in den Quartierplanvorschriften eine Zertifizierung mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard verlangt. Die Gemeinde verlangt kein spezifisches Label, sondern überlässt den Entscheid der Bauherrschaft. Von der Bauherrschaft zurzeit angedacht ist die Zertifizierung mit dem Label «SNSB-Areal». Der definitive Entscheid wird im Rahmen des Bauprojekts gefällt. Solche Labels machen qualitative und quantitative Vorgaben zu den Umgebungsflächen, die dann einzuhalten sind. Gemäss dem erwähnten «SNBS-Areal» sind beispielsweise bestimmte Anforderungen an Begegnungsorte im Freiraum im Projekt qualitätsvoll in Gestaltung und Betrieb einzubetten, ein genügendes Angebot an durchlässigen Grünflächen im Aussenraum umzusetzen, eine genügende Beschattung von Aussenbereichen zu gewährleisten, bestimmte Reflexionsgrade von Oberflächen zu berücksichtigen, Anteile stark aufheizender, versiegelter Flächen in den Aussenbereichen zu minimieren, keine Aufenthaltsbereiche auf stark aufheizenden Böden anzubieten, Flora und Fauna zu vernetzen, zu fördern und zu schützen (wobei dazu Vorgaben zum Freiraumkonzept, zu invasiven Neophyten, zu Nisthilfen, zum Vogelschutz und zur Lichtverschmutzung bestehen), Vorgaben zu Lebensräumen, Artenvielfalt und Gehölzbestand sowie Verdunstung, Versickerung und Retention zu beachten.
Die Quartierplanvorschriften formulieren zu allen genannten Bereichen grundsätzliche Anforderungen. Im Bauprojekt sind diese dann im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsstandard präziser zu konkretisieren.

Ferner werden alle 34 oberirdischen Parkplätze aufgehoben, weil alle Parkplätze unterirdisch in der Autoeinstellhalle untergebracht werden müssen, womit die Umgebungsfläche von Parkplätzen vollständig freigehalten werden kann, was eine qualitative Verbesserung betreffend die Umgebungsfläche darstellt und nur mit einer Quartierplanung zu erreichen ist.

Der Gemeinderat hat die Eingabe dennoch teilweise als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».

- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Der Quartierplan wird entsprechend angepasst.

Betreffend Eingabe 2

Der Gemeinderat verweist an dieser Stelle auf das unter der Eingabe 1 (Mitwirkende: Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin) Gesagte. Die Zonenvorschriften Siedlung gelten innerhalb von Quartierplanperimetern nicht. Quartierplanvorschriften bestimmen autonom über die zulässigen Gebäudehöhen.
Das vorliegende Richtprojekt ist Ergebnis eines ganzen Prozesses, der mit dem Erlass der ZQP (vgl. Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 9) eingeleitet wurde und über Festlegungen im kantonalen Richtplan und im Räumlichen Entwicklungskonzept Allschwil konkretisiert und bekräftigt wurden. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass an diesem Ort, der das Eingangstor zum sich transformierenden Gebiet der Binningerstrasse bilden soll, eine dichtere Bebauung – auch mit einem Hochhaus als Orientierungspunkt und Markstein – gerechtfertigt ist. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum, mit dem die Gemeinde Allschwil konfrontiert ist, dort unterbringen zu können, wo es raumplanerisch und städtebaulich sinnvoll ist und wo die entsprechenden Potenziale liegen. Das Richtprojekt schöpft dieses Potenzial auf dem Areal angemessen und verhältnismässig aus. Das Hochhaus ist Teil des Konzepts und Teil der Entwicklung des gesamten Gebiets Binningerstrasse.
Das Richtprojekt bringt aus Sicht des Gemeinderates eine städtebauliche Qualität hervor, die mit ordentlichen Zonen nicht erreichbar gewesen wäre, weil in einer ordentlichen Zone Anspruch auf eine Baubewilligung besteht, wenn die Zonen- und Bauvorschriften eingehalten sind, und weil darüberhinausgehende Qualitäten nicht eingefordert werden können. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Bebauung, sondern auch in Bezug auf die Umgebungsfläche sowie den Verkehr, die Parkierung und die Mobilität.

Der Gemeinderat hat die Eingabe dennoch teilweise als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Betreffend Eingabe 3

Die Erhaltung von Bäumen wurde geprüft. Jedoch wird die Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung (Gebäude, unterirdische Autoeinstellhalle, Baugruben, Baugerüste, Baustelleninstallationen etc.) dazu führen, dass die bestehende Umgebungsfläche bzw. ihre Bepflanzung und Begrünung grösstenteils nicht erhalten werden kann. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass unter Abwägung aller Interessen dem neuen Gesamtkonzept der Vorrang gegenüber dem ungeschmälerten Erhalt des Baumbestands zu geben ist.

Dem Gemeinderat war bewusst, dass Bäume ein wichtiger Faktor auf der Umgebungsfläche spielen müssen, weshalb das Quartierplanreglement betreffend neue Bäume bereits die Vorgabe macht, dass mindestens 15 mittel- bis grosskronige Bäume sowie 20 kleinkronige Bäume oder Sträucher nach der Realisierung im Quartierplanareal stehen müssen. Der Gemeinderat ist sich auch bewusst, dass es Zeit in Anspruch nehmen

wird, bis diese Bäume ihre vollständige Grösse und Wirkung erreicht haben werden, weshalb die Vorgabe im Quartierplanreglement bereits besteht, dass die Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 30 cm oder eine Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen müssen.

Der Gemeinderat hat die Eingabe dennoch teilweise als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahmen getroffen:
- Der Erhalt von Bäumen soll im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung geprüft werden, weshalb folgende Vorgabe gemacht wird: «*Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten.*»
- *Die rechtsverbindliche Anzahl Bäume soll erhöht werden, weshalb folgende Vorgabe gemacht wird: «Innerhalb des Quartierplanareals müssen mindestens ~~15~~ 20 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie ~~20~~ 25 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.»*
- Um die anfänglich geringere mikroklimatische Wirkung der frisch gesetzten Bepflanzung, vor allem der noch kleinen Bäume, aufzufangen, ist folgende Ergänzung aufzunehmen: «*Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen und eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen.».*
- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: «*Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt ~~25~~ 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.*»

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Wirtschaftlich tragbar heisst, dass die Kosten für einen Erhalt nicht unverhältnismässig zu den Gesamtkosten des Projekts und zum Nutzen der entsprechenden Massnahme sein sollen. Die wirtschaftliche Tragbarkeit oder Untragbarkeit ist von der Bauherrschaft nachzuweisen.
Als schnellwachsend gelten Bäume mit einem Zuwachs von über 30 cm pro Jahr. Als einheimische, schnellwachsende Laubbaumarten mit einem Zuwachs von 30 - 70 cm pro Jahr gelten beispielsweise Silberweide, Spitzahorn, Pappel, Linde, Birke oder Eberesche. Die Waldkiefer mit einem jährlichen Zuwachs von ca. 40 cm ist ein Beispiel für ein schnellwachsendes, einheimisches Nadelgehölz.

Betreffend Eingabe 4
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Herrenweg 19, Allschwil).

Betreffend Eingabe 5
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Herrenweg 19, Allschwil).

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten / nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen.

Quartierplan
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Quartierplanreglement
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ 0.5 m;*»
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.
- Beifügung folgender Regelung: «*Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten.*»

- *Folgende Ergänzung des Reglementstextes: «Innerhalb des Quartierplanareals müssen mindestens ~~15~~ 20 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie ~~20~~ 25 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.»*
- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: «*Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen und eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen.».*
- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: «*Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt ~~25~~ 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.»*

04 Marianne Hanel und Peter Hanel, Herrenweg 15, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrter Leiter Gemeindeverwaltung

Nachfolgend erlauben wir uns, von Ihrem Angebot Gebrauch zu machen und uns zu dem Geschäft betreffend Parzelle C1245 zu äussern.

Plädoyer gegen das Projekt

Es geht um Rentabilität. (Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 1** behandelt)
Man stellt fest, die Maintenance, die Wartung der Liegenschaft, wichtige Renovationen aller Art vorzunehmen, kalkuliert sich angeblich nicht mehr. Nun muss eine Idee her: Das Einfachste wäre, alles abreissen und neu. - Ist das Einfachste auch das Beste? Hier hat man unter dem Titel «Verdichtetes Bauen» ein fürchterliches Unding entworfen.

Wieviel würde denn eine Gesamtsanierung kosten? Und wieviel kostet dieses Projekt? Dies sind zwei Fragen, die uns brennend interessieren

Eine Voraussetzung für Rentabilität ist Wachstum. (Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 2** behandelt)
Im vorliegenden Fall Abriss von zwei Gebäuden mit zusammen ca. 80 Wohnungen, einen Kindergarten und eine Gewerbeliegenschaft. Man baut neu mehr als doppelt so viele Mietobjekte, damit am Ende die Rentabilität wieder stimmt; also die durch den Neubau entstandenen Unkosten kommen wieder herein. Und wie steht es mit der Ökobilanz? Stelle man sich folgendes Szenario vor: Alle Hausbesitzer hätten genug Geld, würden ihre Häuser abreissen und neu doppelt so hoch wieder aufbauen. Grauenvolle Ökobilanz. Würde das eine Gemeindeverwaltung unterstützen? Was war der Trigger im vorliegenden Fall? … "

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 3** behandelt)
Die Abrissarbeiten, das dafür notwendige schwere Gerät, der Abtransport (mehrere tausend Fahrten hin und zurück. Die Fahrer, der Treibstoff, die Schwerlaster, der Gestank). Ich frage mich, wie sieht diese Kalkulation in aller Konsequenz aus?...Während des Abrisses entsteht Lärm, den wir als unmittelbare Nachbarn ertragen müssen und ein riesiges Mass an Luftverschmutzung und Abgas. Wir müssen auch den Staub einatmen. Sollen wir Atemmasken tragen? ***Wir können nicht flüchten!*** *Fenster schliessen!*

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 3a** behandelt)
Was ist mit dem Eigenmietwert? Hier stimmt etwas nicht
Veranschlagen wir eine Abriss- und Bau-Dauer von 5 Jahren *(minimal geschätzt) bei Durchführung in einem Zuge. Das ist für die Anlieger der blanke Horror. Wer entschädigt uns für die Einbusse an Lebensqualität, wer gleicht uns den Schaden für den Wertverlust unseres Eigentums aus? ISOS = schützenswert? Wir werden weggeschützt.*

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 4** behandelt)
Damit wir uns absichern gegen allfällige Erschütterungen müsste die Bauherrschaft für die naheliegenden Häuser vorgängig ein ***Rissprotokoll*** *erstellen.*

Die Verkehrsregelung während der Baudauer:? (Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 5** behandelt)
Um das Projekt-Areal hat es folgende Strässchen, die jetzt schon überlastet sind:
Im Westen der Weiherweg (Gesamtbreite inkl. Parkplätze 6,5m)
im Osten der Herrenweg (Gesamtbreite ohne blaue Zone 6,5m)
im Norden die Binningerstrasse (Gesamtbreite 7,5m)
Wo parkieren wir unsere Fahrhabe?
Wird die blaue Zone (Herrenweg) für die Baufirmen reserviert?
Wir würden jahrelang Stau haben.
Und dann noch die Baustoff-Zulieferer.
Der Zeitverlust im Stau ist immens. Irgendjemand wird ihn zahlen.
Die Volkswirtschaft oder Einzel-Unternehmer.
Der Treibstoffverbrauch ist im Stau höher somit entstehen erhöhte Emissionen.

Erwiesenermassen gibt es mehr Unfälle. (Aggressives Verhalten, Auffahrunfälle etc.)
Die Folge sind medizinische Kosten, Autoreparaturen usw.

Was würde mit dem Baumbestand passieren? (Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 6** behandelt)

Bleibt die blaue Zone am Herrenweg nach Fertigstellung der Bauarbeiten bestehen?
(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 7** behandelt)

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 8** behandelt)
Dieses Ungetüm mag für gewisse Leute attraktiv sein, weil es so hoch ist. Für die Umwelt und uns Allschwiler ist dieses Projekt am falschen Platz. Ästhetisch ist es auch nicht. Was sagt eigentlich die Denkmalpflege dazu?

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 9** behandelt)
Wie ist es mit dem Verhältnis Grundriss / Grünfläche?

(Anm. d. Red.: wird als **Eingabe 10** behandelt)
Möglicherweise wäre der Bau an einem anderen Ort umweltfreundlicher zu realisieren.
(z. B. Grundstück-Tausch)

Wir meinen, das Hauptgebäude isch es bizzeli z'hööch. Es wäre wünschenswert, das Projekt nicht als Herausforderung zu sehen.

Unser Vorschlag: Unter allen Umständen sanieren! Nachhaltigkeit!
Und die fehlenden 80 bis 100 Wohnungen andernorts erstellen.

Wir freuen uns auf Ihre Stellungnahme."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht seinen herzlichen Dank für die eingereichte Mitwirkungseingabe aus und würdigt das grosse Engagement und Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Die Rückmeldung wurde mit viel Aufmerksamkeit und Anerkennung geprüft und als bereichernder Beitrag in den weiteren Planungsprozess aufgenommen.

Betreffend Eingabe 1 (Rentabilität)
Der Gemeinderat verweist auf die Beilage 1 zum Planungsbericht (Entwicklung Areal Weiherweg Allschwil, Dokumentation zur Projektentwicklung), wo die Untersuchung des Bestands, Studien betreffend sanfte Sanierung, Studien betreffend Sanierung mit zusätzlicher Nachdämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz und Bereinigung von bauphysikalischen Problemen, Studien betreffend Sanierung und Anbau zwecks Bereinigung von Defiziten des Bestands hinsichtlich Entfluchtung, Brandschutz, Gebäudestatik und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Nachverdichtung) sowie Studien zum Teilersatz dokumentiert sind. Die architektonischen und ökologischen Überlegungen spielten zusammen mit den wirtschaftlichen und zeitlichen Faktoren sowie der Tragbarkeit für die bestehende Mieterschaft eine grosse Rolle. Es erfolgte eine gesamtheitliche Betrachtung des Bestands mit dem Ziel, die bestmögliche Entscheidung im Hinblick auf die verschiedenen Szenarien Sanierung, Umbau, Anbau, Ergänzungsbau oder Ersatzneubau fällen zu können. Die etappierte Erneuerung des Areals durch zeitgemässe Neubauten erwies sich am Ende dieser Untersuchung als die beste Option.

Betreffend Eingabe 2 (Nachhaltigkeit)
Betreffend Begründung für den Entscheid für eine Neukonzeption des Areals verweist der Gemeinderat auf die Stellungnahme zu Eingabe 1.
Betreffend Ökobilanz: das Areal ist mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard zu zertifizieren. Die Bauherrschaft liess die neuen Nachhaltigkeitsstandards, die seit September 2023 veröffentlicht sind, prüfen. Gegenwärtig wird die Zertifizierung mit dem Label «SNBS Areal» angesteuert. Bei «SNBS Areal» wird die

Ökobilanz, wie z.B. Treibhausgasemissionen und Energiebedarf für die Erstellung von Neubauten, einbezogen. Die Bauherrschaft ist damit verpflichtet, die entsprechenden Ziele zu erreichen.

Betreffend Eingabe 3 (Lärm- und Luftverschmutzung während der Bauphase)
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung Andreas Ackermann, Allschwil)

Betreffend Eingabe 3a (Eigenmietwert, Wertverlust)
Der Eigenmietwert ist eine Komponente des Steuerrechts. Der Gemeinderat kann dazu keine verlässlichen Aussagen machen und muss die Mitwirkenden an das kantonale Steueramt verweisen.
Betreffend Wertverlust und sonstige Einbussen während der Bauphase muss der Gemeinderat auf das Privatrecht verweisen.

Betreffend Eingabe 4 (Rissprotokoll)
Die Bauherrschaft dürfte schon aus eigenem Interesse Rissprotokolle erstellen lassen. Der betroffenen Nachbarschaft steht es jedoch frei, Rissprotokolle zu verlangen.
Erschütterungsmessungen, -prognosen, -konzepte, -überwachungen und dergleichen sind dann sinnvoll, wenn mit starken Vibrationen zu rechnen ist (wie z.B. bei einer Sprengung oder Rammsondierung) oder in der Nachbarschaft sehr empfindliche Anlagen stehen (z.B. Krankenhaus oder Rechenzentrum). Bei Bautätigkeiten im herkömmlichen Rahmen, wie vorliegend, wird dies üblicherweise nicht gemacht. Der Gemeinderat kann darin auch keinen Mehrwert erkennen, da mit den Rissprotokollen die Bedürfnisse der Nachbarschaften nach Werterhalt ihrer Liegenschaften gedeckt werden können. Da es sich aber um eine Frage des Baubewilligungsverfahrens und der Realisierungsphase handelt, kann der Gemeinderat hier keine abschliessende und verbindliche Aussage machen und verweist auf die genannten Verfahren.

Betreffend Eingabe 5 (Verkehrsregelung während Baudauer)
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung Andreas Ackermann, Allschwil).

Betreffend Eingabe 6 (Baumbestand)
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe 3 (Mitwirkung Ursula Ackermann-Richert, Allschwil).

Betreffend Eingabe 7 (Blaue Zone)
Bestehende öffentliche Parkplätze auf dem Weiherweg werden keine aufgehoben. Allenfalls werden sie innerhalb des Weiherwegs neu platziert. Die Parkplatzsituation für die Bewohner am Weiherweg verschlechtert sich deshalb nicht.

Betreffend Eingabe 8 (Denkmalpflege)
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil). .

Betreffend Eingabe 9 (Verhältnis Grundfläche/Grünfläche)
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe 1 (Mitwirkung Ursula Ackermann-Richert, Allschwil).

Betreffend Eingabe 10 (Diverses)
Ein Grundstücktausch ist nicht ohne Weiteres durchführbar und in diesem Fall nicht realistisch und wird nicht angestrebt. Ausserdem bliebe auf dem Areal die zonenrechtliche ZQP, die notwendige Erneuerung des Gebäudebestands und der Entwicklungsdruck auf der Gemeinde Allschwil bestehen, die zur vorliegenden Quartierplanung geführt haben.

Betreffend Bebauung/Hochhaus hat der Gemeinderat die Eingabe teilweise als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:

- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Betreffend Sanierung/Nachhaltigkeit verweist der Gemeinderat auf die Stellungnahmen zu Eingabe 1 und Eingabe 2 der mitwirkenden Marianne Hanel und Peter Hanel.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / <u>teilweise eintreten</u> / nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Das Quartierplanreglement ist wie folgt anzupassen:

- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ <u>0.5 m</u>;*»
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

05 Elisabeth Kissling und Martin Kissling, Herrenweg 31, 4123 Allschwil

"EINSPRACHE
Wir stimmen der im Planungsbericht beschriebenen Quartierplanung in der vorliegenden Form NICHT zu, da wir folgende Bedenken haben:

- *Die Einfamilienhäuser am Herrenweg entlang der Parzelle C-1245 sind aufgrund der Bauweise im Baujahr vor fast 100 Jahren gefährdet gegen Erschütterungen vom Lastwagenverkehr, der aufgrund des riesigen Projekts auf uns zukommen würde während der mehrjährigen Bauzeit: Risse in Mauern und Fundament sind zu befürchten.*

Wir FORDERN verbindliche Auflagen für die Minimierung von Erschütterungen während der Bauphase

- *1. Optimierung des LKW Verkehr-Flusses: Minimierung der Fahrten via Herrenweg (z.B. Beschränkung der Zufahrt auf die Baustelle: nur von Binningerstrasse her)*
- *2. Rissprotokolle an den Häusern entlang Herrenweg*
- *3. Erschütterungsmessungen während der ganzen Bauzeit und definierte Massnahmen bei Überschreitung eines auf unsere Häuser schädlichen Grenzwertes."*

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und das spürbare Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Beitrag wird als Impuls geschätzt und wurde mit grosser Aufmerksamkeit und Wertschätzung geprüft.

Betreffend Erschütterungen und Rissprotokolle
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe 4 (Mitwirkung Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil).

Betreffend Bauphase
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung Andreas Ackermann, Allschwil).

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten / nicht eintreten

Nach sorgfältiger Prüfung kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass er die Anliegen zwar nachvollziehen kann, jedoch im Rahmen der aktuellen Planungsziele keine Anpassung vorgenommen werden kann.

.

06 Maja Lisac Barroso, Herrenweg 29, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats Allschwil

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 3. August betreffend der Quartierplanung Weiherweg. Ich erhebe ***Einsprache*** *gegen das Bauvorhaben von Warteck Invest und die Quartierplanung Weiherweg. Meine Argumente sind:*

- Die Anwohner neben der Parzelle C1245 im Herrenweg und Weiherweg leben in schützenswerten Häusern (ISOS). Diese würden durch den Neubau durch Erschütterungen massiv beschädigt. Bsp: Die ISOS genannten Häuser vibrieren auch jetzt schon nur bei der Vorbeifahrt eines Busses, was sich mit dem geplanten Projekt noch gravierend potenzieren würde.

- damit einhergehender Verkehrswertverlust unserer Liegenschaften

- Es gibt keine Notwendigkeit zu verdichtetem Wohnen in Allschwil. Schon jetzt existieren zu wenig Schulhäuser, um alle in Allschwil wohnenden Kinder qualitativ aufnehmen können.

- massive Einbusse der Lebensqualität der Anwohner des Herrenwegs und Weiherwegs durch

- jahrelangen Baulärm

Anm.: in sämtlichen 260 Seiten der Öffentlichen Dokumente wurde kein Wort über die Länge der geplanten Bauphase verloren. Auch Herr Schuppli konnte darüber keine Auskunft geben.

- Staubemissionen

- Verkehrsabgase durch Anfahrt zur Baustelle

- Erschütterungen und Risse der ***schützenswerten*** *ISOS Häuser am Herrenweg, für dessen Schaden danach niemand Verantwortung übernehmen würde*

- Die angestrebte Profitoptimierung des Bauvorhabens (die sich nachhaltig gibt, es in Realität aber nicht ist) durch die neu doppelte Höhe des Hochhauses rechtfertigt in keinem Masse das jahrelange Erdulden der Anwohner des Baulärms, der Staubemissionen und des verdichteten Verkehrs.

- geplante Reduktion der Grünflächen der Parzelle C1245 von 70% auf 30%-so wurde dies am Öffentlichen Orientierungsabend kommuniziert.

- Fehlen eines öffentlichen Spielplatzes für das Quartier beim Bauvorhaben trotz der brandneu erarbeiteten Spielplatzstrategie der Gemeinde Allschwil

- Strahlung einer geplanten Mobilfunkanlage

- das geplante Koloss-Hochhaus ist mit der neu doppelten Höhe ortsunüblich. Es bildet einen zu grossen Kontrast zum Rest der Ortschaft Allschwil, passt nicht in das Ortsbild und ist ästhetisch unerträglich und unangemessen. Das geplante 70 m - Hochhaus steht wie ein Zahn in der Landschaft und macht alles andere als einen ästhetisch ansprechenden Gesamteindruck. Es ist keine qualitätsvolle Bebauung, sondern eine Verschandung der Ortschaft Allschwil. Nicht nur im historischen Ortskern, sondern in ganz Allschwil schätzen die Einwohner das dörflich-ländliche Flair und hegen kein Interesse, visuell zu New York zu mutieren.

Forderungen:

Sollte sich das Bauvorhaben aus mir unerklärlichen Gründen dennoch durchsetzen, fordere ich

- die Beibehaltung der Dimensionen und Höhen der Gebäude der Parzelle C1245 wie bis dato

- Zeitliche Deckelung der Bauphase auf maximal 2 Jahre und klare Kommunikation der Bauphasenlänge an die Anwohner

- ein Verbot für den Bau einer Mobilfunkanlage auf der Parzelle C1245

- auf Kosten von Warteck Invest ein Rissprotokoll von den schützenswerten ISOS Häusern am Herrenweg vor Baubeginn aufnehmen und von allen Parteien unterschreiben lassen

- Erschütterungsmessungen vornehmen und Erschütterungsprognose erstellen, für Anwohner des Herrenwegs einsehbar, Erschütterungskonzept und -überwachung , für Anwohner des Herrenwegs einsehbar

- die Lastwagen-Anfahrten auf die Binningerstrasse begrenzen und via Herrenwegverbieten

- Durchsetzung der strengsten Schutzstufe C gemäss Baulärmrichtlinie des Bundes

- ein Lärmschutzkonzept für die Bauphase, für Anwohner des Herrenwegs einsehbar

- einen Öffentlichen Spielplatz gemäss Spielplatzstrategie der Gemeinde Allschwil auf der Parzelle C1245.

- die Beibehaltung aller Bäume und Grünflächen auf der Parzelle C1245.

- eine optimale Organisation der Baustelle: Bestimmung der Ablagerungsplätze, Transportwege, Abschirmungen im Vorfeld; Plan für Anwohner einsehbar

- die Wahl lärmarmer Baumethoden und Geräte soll gewährleistet werden

- Luftreinhaltung auf Baustellen vom Bundesamt für Umwelt: Richtlinie über betriebliche und technische Massnahmen zur Begrenzung der Luftschadstoff-Emissionen von Baustellen (Baurichtlinie Luft): Festlegung der Massnahmenstufe B, die eine Reduktion der Luftschadstoffbelastung durch Baustellen sicherstellt

- Emissionserklärung

- periodische Abgaswartung mit den entsprechenden Messverfahren von Baumaschinen

- Abschaffung des Eigenmietwerts für die Anwohner während der gesamten Bauphase.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die eingereichte Mitwirkungseingabe und das engagierte Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Die Rückmeldung wurde mit grosser Sorgfalt und Wertschätzung geprüft und als wertvoller Impuls in den weiteren Prozess aufgenommen.

Betreffend Erschütterungen, Risse etc. am eigenen Haus
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe 4 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil).

Betreffend Wertverlust der Liegenschaft und Abschaffung des Eigenmietwerts
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe 3a (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil).

Betreffend verdichtetes Wohnen und Hochhaus
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).

- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Betreffend sämtliche Eingaben zu den Auswirkungen etc. während der Bauphase
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 8 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil).

Betreffend Nachhaltigkeit
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe 2 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil).

Betreffend Verhältnis Grundfläche/Grünfläche
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Der Quartierplan wird entsprechend angepasst.

Betreffend Spielplatz und Spielplatzstrategie
Die vom Gemeinderat verabschiedete Spielplatzstrategie der Gemeinde Allschwil vom März 2021 weist auf dem Quartierplanareal keinen potenziell zusätzlichen Standort auf, sondern definiert in der Umgebung des Quartierplanareals die Standorte «QP Bricks Areal» (QP Ziegelei Ost) und «QP Herrenweg» (QP Allschwiler Weiher) als potenzielle Standorte. Der Gemeinderat hält an dieser Beurteilung fest.
Der geplante Kindergarten auf dem Quartierplanareal Weiherweg wird eine Aussenfläche für Spiel und Aufenthalt aufweisen. Ob dieser Spielbereich für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird, kann zurzeit noch nicht festgelegt werden und liegt im Entscheid der Betreiber- und Grundstückeigentümerschaft.

Betreffend Mobilfunkanlage
Derzeit ist auf dem Quartierplanareal keine Mobilfunkanlage installiert. Ob künftig eine solche Anlage realisiert wird, ist offen. Gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton wäre eine Mobilfunkanlage auf dem Areal jedoch grundsätzlich zulässig. Der Gemeinderat beabsichtigt nicht, ein Verbot für Mobilfunkanlagen auf dem Quartierplanareal zu erwirken. Einerseits würde eine entsprechende Anlage bei einem Verzicht lediglich an einem nahegelegenen Standort realisiert. Andererseits liegt es im Interesse der Gemeinde, dass das Siedlungsgebiet von Allschwil mit einer ausreichenden Netzleistung versorgt ist. Ein stabiles und leistungsfähiges Mobilfunknetz ist heutzutage sowohl für die Bevölkerung als auch für die ansässigen Unternehmen unverzichtbar. Zudem gelten für Mobilfunkanlagen klare gesetzliche Grenzwerte in Bezug auf Strahlenemissionen. Diese werden regelmässig überprüft. Bei einer allfälligen Überschreitung der Strahlenwerte ist die Betreiberin der Anlage verpflichtet, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Betreffen Beibehaltung der Bäume
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe 3 (Mitwirkung von Ursula Ackermann-Richert, Allschwil).

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen.

Quartierplan
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Quartierplanreglement
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ 0.5 m;»*

- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.»*
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

07 Herman Feitsma, Herrenweg 25, 4123 Allschwil

*"**Einsprache Quartierplanung Weiherweg***

Sehr geehrte Damen und Herren

Dass die Warteck Invest einen Turm in Allschwil bauen möchte verstehe ich gut. Gegen den Turm habe ich nichts einzuwenden. Ich bin aber dagegen, dass neben dem Turm noch das letzte bisschen Grün, das wir hier in Allschwil haben, für vier- bis fünfstöckige Mehrfamilienhäuser weichen muss. Bitte sorgen Sie dafür, dass mindestens gleich viel Grünfläche auf dem Areal bleibt wie bisher und dass die Gebäude rund um den Turm nicht höher gebaut werden, als die Liegenschaften im Weiherweg. Ausserdem finde ich es in einer von Fluglärm sehr geplagten Gemeinde falsch, den Lärmschutznachweis für das gesamte Areal der LES III zuzuweisen. Der obere Teil des Areals soll zum Wohl von Mensch und Natur bitte weiterhin LES LI bleiben."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und das spürbare Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Beitrag wird als bedeutender Impuls geschätzt und wurde mit grosser Aufmerksamkeit und Wertschätzung geprüft.

Betreffend Grünfläche
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Der Quartierplan wird entsprechend angepasst.

Betreffend Städtebau und Höhe der Gebäude
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Betreffend Lärm
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahmen getroffen:
Der Quartierplanperimeter wird aufgeteilt in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F). Das Quartierplanreglement beschränkt die mässig störenden Betriebe auf die LES III.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ <u>teilweise eintreten</u> /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen.

Quartierplan
- Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Quartierplanreglement
- *Mässig störende Betriebe sind nur innerhalb der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugelassen.*
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ <u>0.5 m</u>;»*
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.»*
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

08 Noëmi Feitsma, Herrenweg 25, 4123 Allschwil

*"**Öffentliches Mitwirkungsverfahren Quartierplanung Weiherweg***

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Schuppli

Mit der Quartierplanung «Weiherweg» bin ich aufgrund der folgenden Gründe nicht einverstanden:

1. ***Nachhaltigkeit***
   Der Abriss der beiden bestehenden Hochhäuser erzeugt eine massive Menge grauer Energie, da diese Gebäude erst im Jahr 1964 gebaut wurden und folglich noch sehr jung sind. In der Planung wird in keiner Weise auf diesen Missstand eingegangen. Deshalb bitte ich Sie, zu berechnen, wie viel CO2-Emissionen pro Jahr für die Materialherstellung im Baujahr 1964 bis zum Abrissdatum alleine durch den Bau und den frühen Abriss entstehen. Wir als Gesellschaft und Gemeinde, sollten nicht verpflichtet sein für die Kosten, welche diese unnötigen CO2-Emissionen verursachen, aufzukommen. Diese Kosten sollten den Bauherren verrechnet werden, damit nicht weiterhin aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen anstelle saniert und aufgestockt wird.

2. ***Klimaökologische Ausgangssituation***
   Das Gutachten zeigt, dass bereits jetzt v.a. nachts eine ungünstige Situation bezüglich Hitzestress besteht. Da bekanntlich die Sommer immer wärmer werden, ist es unabdingbar, dass die Situation mit der neuen Quartierplanung verbessert wird, anstatt verschlechtert. Deshalb sollten auf diesem Areal in Zukunft mehr unversiegelte Flächen als derzeit gestellt werden. Laut Planung werden die unversiegelten Flächen jedoch massiv vermindert.

3. ***Spielplatzstrategie***
   In der Spielplatzstrategie Allschwil wurde eine Freiraumunterversorgung im Gebiet 5 (Ziegelei) und der Herrenweg als potentiell zukünftiger Standort mit Bedeutung auf Gemeindeebene ermittelt. Die Quartierplanung «Weiherweg» ist folglich eine gute Gelegenheit, diese Strategie umzusetzen und einen Mehrwert auf gemeindeebene zu schaffen. In die neuen Gebäude werden womöglich auch Kinder einziehen, was die Spielplatzunterversorgung dann noch prekärer erscheinen lässt. Deshalb bitte ich Sie zu prüfen, ob der Quartierplan an die Bedingung eines grossen, öffentlich nutzbaren Spielangebots (vgl. Spielplatzstrategie Seite 20) geknüpft werden kann. Dazu müsste mindestens ein neues Gebäude weniger bewilligt werden, dafür kann dadurch Punkt 2. und Punkt 4. entschärft werden. Den Hitzestress könnte man noch zusätzlich mit einem Wasserspiel für Kleinkinder vermindern.

4. ***Ästhetisch ansprechender Gesamteindruck***
   Das Warteckareal ist auf Allschwiler Seite umrahmt von Bauten von nationaler Bedeutung (ISOS). Deshalb sollten nur auf dem Gebiet, auf weichen die heutigen Hochhäuser stehen, in die Höhe gebaut werden. Ansonsten wird die Sicht auf die ISOS-geschützten Gebäude versperrt.

5. ***Fernwärme***
   Die Erschliessung der neuen Gebäude per Fernwärme sollte verpflichtend sein und nicht nur angestrebt.

6. ***Besucherparkplätze***
   Trotz blauer Zone, besteht in der Gegend Weiherweg/Herrenweg nach wie vor ein grosser Parkdruck. Deshalb sind genügend Besucherparklätze auf dem Warteckareal nötig.

Ich danke im Voraus, für die Kenntnisnahme meiner Einwände."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht seinen herzlichen Dank für die Mitwirkungseingabe und das damit verbundene Interesse an der Quartierplanung aus. Der Beitrag wurde mit grosser Sorgfalt geprüft und als wertvoller Input in die weiteren Überlegungen einbezogen.

Betreffend Eingabe 1
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe1 und Eingabe 2 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil)..

Betreffend Eingabe 2
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe 1 (Mitwirkung von Ursula Ackermann-Richert, Allschwil)..

Betreffend Eingabe 3
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil)., Stellungnahme betreffend Spielplatz und Spielplatzstrategie.

Betreffend Eingabe 4
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 1 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil).

Betreffend Eingabe 5
Im Umfeld des Quartierplanareals ist noch kein anschlussfähiges Fernwärmenetz gelegt. Die Realisierung hängt von den Energieunternehmen ab. Der Gemeinderat führt entsprechende Gespräche, hat aber letztendlich auf unternehmerische Entscheidungen keinen Einfluss. Aus diesem Grund können die Quartierplanvorschriften keine höhere Verbindlichkeit vorsehen.

Betreffend Eingabe 6
Der Gemeinderat verweist auf das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten. Die Strategie des Gemeinderats im Gebiet Binningerstrasse ist, mit einer Deckelung der Parkplätze sowie ausgleichenden und genügenden alternativen Mobilitätsangeboten die Verkehrsmenge stabil zu halten.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten **/ nicht eintreten**

Nach sorgfältiger Prüfung kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass er die Anliegen zwar nachvollziehen kann, jedoch im Rahmen der aktuellen Planungsziele keine Anpassung vorgenommen werden kann.
.

09 Sandro Felice, Ochsengase 58, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Gerne beteilige ich mich am Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung "Weiherweg" mit folgenden Anregungen und Vorschlägen:

Gebäudehöhe- Fernwirkung Aussicht Läubern
Bleibt die Qualität des Naherholungsgebiets auf der Läubern und deren Aussichtsqualität erhalten?
Bislang wurde darauf geachtet, dass die Fernsicht auf den Läubern/Spitzwald ungestört bleibt, indem die max. Gebäudehöhen unter den Höhenquoten liegt. Der Winzerweg auf den Läubern steigt von ca. 320 m.ü.M auf rund 340 m.ü.M an. Die Kreuzung beim Spitzwald liegt auf 347 m.ü.M. Das Hochhaus hat eine max. Gebäudehöhe exkl. Aufbauten von 353.5 m.ü.M. Es überragt somit die Läubern deutlich. Die Fernsicht und Auswirkungen auf die Aussicht auf den Läubern ist zu untersuchen und darzustellen. Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe zu begrenzen, die von den Läubern nicht sichtbar ist.

Gebäudehöhe- städtebauliche Einbindung
Welche speziellen Anforderungen sprechen dafür die empfohlene städtebauliche Richthöhe für Hochhäuser von 60m des Masterplans Binningerstrasse zu überschreiten?
Sowohl im Entwurf dieses Quartierplans als auch für das Gebiet Ziegelei Ost werden Hochhaushöhen von über 60m eingeplant. Gemäss dem Masterplan Binningerstrasse ist die städtebauliche Richthöhe für Hochhäuser bei max. 60m. Es ist unredlich, diese Richthöhen nicht einzuhalten. Ausser Renditeüberlegungen liegen keine anderen Gründe vor, warum diese Richthöhen überschritten werden sollen. Es scheint sich nicht um einen Ausnahmefall zu handeln, siehe Ziegelei Ost. Auch führt in diesem Fall eine höhere Höhe nicht dazu, dass z.B. mehr Landfläche als Grünraum erhalten bleibt, was z.B. als Grund aufgeführt werden könnte. Die Gebäudehöhe ist auf 60m zu begrenzen.

Grünflächenanteil
Warum wird der Grünflächenanteil derart stark reduziert?
Trotz deutlich höheren Gebäuden und der Verlegung der oberirdischen Autoparkplätze in die Tiefgarage, wird die Grünfläche nahezu halbiert. Grünflächen sind wichtig für lokale Temperaturreduktionen. Sie dienen der Erholung und schaffen Flächen für Natur. Es wird zwar versucht, die verbleibenden Flächen einigermassen qualitativ zu erstellen. Dies macht aber den Flächenverlust in keiner Weise wett. Auch wird aufgrund der gesteigerten Nutzung infolge der Verdichtung die verbleibende Fläche deutlich intensiver genutzt, was sich negativ auf die Grünflächenqualität auswirkt. Der Grünflächenanteil ist deutlich zu erhöhen, die versiegelten und überbauten Flächen sind zu reduzieren.

Unterkellerung der Parzelle - Tiefgarage
Warum wird die Unterkellerung derart stark erhöht?
Vorbildlicherweise werden die Anzahl Parkplätze kaum erhöht und die Aussenparkplätze in die Tiefgarage verlegt, obwohl die Nutzung nahezu verdoppelt wird. Umso unverständlicher ist, warum die unterkellerte Fläche derart stark erweitert wird. Insbesondere im nicht überbauten Bereich der Parzelle wirkt sich dies negativ auf die Grünflächen aus. Gemäss Geoview hat die bestehende Tiefgarage für 64 Fahrzeuge eine Fläche von 1600m2. Rechnet man dies auf die geplanten 105 Parkplätze hoch, so ergibt dies eine Fläche von rund 2600m2. Die mögliche Unterkellerung gemäss QP beträgt aber mehr als das Doppelte (rund. 5900 m2). Der unterkellerte Bereich ist zu reduzieren, insbesondere im Bereich der Grünzonen.

Baumbestand
Warum werden nicht mehr Bäume des Bestandes erhalten? Und warum findet hier keine Bewertung statt?
Bis Bäume eine stattliche Grösse erreichen dauert es 40-50 Jahre. Dass auf dem Areal viele neue Bäume gepflanzt werden sollen ist zu begrüssen. Aber auch wenn hier versucht wird, Bäume mit einer gewissen Grösse zu pflanzen, wird es 30-40 Jahren dauern, bis diese wieder eine Grösse erreichen, die die bestehenden Bäume haben. Während dieser Zeit wird die positive Wirkung der Bäume nicht oder nur teilweise erreicht. Zudem dauert es sehr lange bis neue Bäume in eine Wachstumsphase kommen. Bestes Beispiel dafür ist die Schulanlage Gartenhof, wo es etliche Bäume hat, aber deren Grösse auch nach 8 Jahren immer noch sehr bescheiden ist. Versiegelung, Unterkellerung und eine intensive Nutzung wirken

sich negativ auf das Wachstum der Bäume aus. Es ist unverständlich, warum dieser Wert von grossen Bäumen nicht höher bewertet wird und in die Planung einfliesst. Im jetzigen Zustand stehen viele Bäume eher im Randbereich und könnten potentiell erhalten bleiben. Insbesondere könnte der Bereich der Unterkellerung entsprechend angepasst werden. Auch ist der Erhalt von grossen Bäumen höher zu gewichten, als eine perfekte modellierte Aussenraumgestaltung. Die Planung muss angepasst werden, so dass mehr grosse Bäume erhalten bleiben.

Gebäudefläche
Warum findet eine Verdichtung in die Breite statt trotz höherer Bauhöhe?
Das Bauen von höheren Gebäuden schont die Ressource Boden. Höhere Gebäude und Hochhäuser haben negative Auswirkungen auf die Umgebung, wie Schattenwurf, Sichtbarkeit, Fallwinde, etc. Dies wird in Kauf genommen, wenn dafür die restliche Fläche freier bleiben kann. Der Ist-Zustand zeigt dies sehr gut. Trotz dem Aussenparkplatz und einem Anteil mit nur einstöckigen Gebäuden bleibt sehr viel Fläche frei.
Beim geplanten Projekt ist die Gebäudefläche, trotz der nahezu Verdoppelung der Höhe des Hochhauses und den nun sehr hohen anderen Gebäuden von rund 20m Höhe, beinahe doppelt so gross wie im Ist-Zustand. Eine gleichzeitige Verdichtung sowohl in die Breite als auch in die Höhe ist nicht erstrebenswert. Aufgrund der deutlich höheren Gebäude darf sich die Gebäudefläche nicht verdoppeln und muss reduziert werden.

Widerspruch Erschliessungsflächen - Aufenthaltsflächen
Warum besteht ein Widerspruch in der Oberflächengestaltung der Erschliessungsflächen und der Aufenthaltsflächen?
Alle grösseren Aufenthaltsflächen befinden sich gemäss QP-Plan im Bereich der Erschliessungsflächen (beige markiert). Erschliessungsflächen können gemäss QP-Reglement 5.10 ihrem Zweck entsprechend versiegelt und befestigt werden. Unter 5.7 bis 5.9 ist die Beschreibung der Aufenthaltsflächen aufgeführt. Insbesondere der Quartierhof und der grüne Hof sollen grundsätzlich mit unversiegelten Flächen ausgestattet werden, der Städtische Platz zumindest teilweise. Dies ist ein Widerspruch in den Vorgaben. Hier muss konkret vorgegeben werden, welcher minimaler Anteil unversiegelt bleiben muss. Auch ist auf dem Plan die Erschliessungsfläche auf das nötige Minimum zu reduzieren.

Optimierungsvorschläge Mikroklimatisches Gutachten
Warum werden die Optimierungsvorschläge des Gutachtens nur ansatzweise im QP festgehalten?
Das Gutachten und die Optimierungsvorschläge zeigen auf, dass sich die mikroklimatische Situation verschlechtert:

- *Mehr Gebäudevolumen, das sich entsprechend aufheizen kann.*
- *Weniger Grünflächen, mehr Versiegelung.*
- *Kleinere Mächtigkeit des Bodens auf grossen Flächen und damit schlechtere Wasserspeicherfähigkeit.*
- *Lang dauernde Phase bis die Bepflanzung die bestehende Grösse wieder erreicht hat und damit die mikroklimatische Funktion wieder übernehmen kann.*

Einige Punkte dazu wurden in den QP-Vertrag aufgenommen. Allerdings sind die meisten mit weichen Formulierungen, wie «möglichst» und mit jeweils vielen Ausnahmen. Es wird zwar für die grossen Bäume eine Minimalgrösse gefordert, es gibt aber keine Vorgabe zum Erhalt von bestehenden Bäumen. Auch gibt es keine Vorgaben, wie die lange Dauer von 20- 30 Jahren bis die Bäume die nötige Grösse erreichen überbrückt werden muss. Es gibt eine Minimalvorgabe über die Mächtigkeit des Bodens über dem unterkellerten Bereich, aber ein Vorbehalt, dass davon abgewichen werden kann, wenn dies aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist (Terrain, Lage, Höhe). Auch ist der Bereich der Unterkellerung auf der Parzelle sehr gross. Es gibt keine Vorgabe zur Maximalanteile der Versiegelungsfläche, nur weiche Formulierungen (möglichst). Auch die Fassade so zu gestalten ist, dass sie sich möglichst wenig aufheizt. Es gibt aber dazu weder eine Kennzahl, z.B. der Wärmeaufnahmefähigkeit, die einzuhalten ist, noch gibt es konkrete Vorgaben z.B. zu Begrünung oder Verschattung. Die bereits jetzt sehr wichtigen und in naher Zukunft noch wichtigen mikroklimatischen Faktoren sind stärker und verbindlicher im QP vorzugeben und festzuhalten. Diese Faktoren sind mind. gleich hoch zu bewerten, wie z.B. eine allfällig höhere Ausnutzung. Eine höhere Ausnutzung mit einer Verschlechterung der mikroklimatischen Bedingungen ist nicht zukunftsfähig.

Ich bedanke mich für die Beantwortung der Fragen und der allfälligen Berücksichtigung der Anliegen im Sinne der Schaffung von attraktiven Wohngegenden."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht seinen herzlichen Dank für die umfangreiche Mitwirkungseingabe und das damit verbundene Interesse an der Quartierplanung aus. Der Beitrag wurde mit grosser Sorgfalt geprüft und als wertvoller Input in die weiteren Überlegungen einbezogen.

Betreffend Fernwirkung Aussicht Läubern
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt. Denn entlang des Winzerwegs, der westlich des Siedlungsperimeters (ausserhalb Perimeter Zonenplan Siedlung) oberhalb des Ziegelei-Areals liegt, ist gemäss Zonenplan Siedlung der Aussichtsschutz «Winzerweg» festgelegt, wo gemäss Zonenreglement Siedlung die freie Sicht auf die Rheinebene nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzung behindert werden darf.

Die Sichtbeziehungen sowie die Fernwirkung des geplanten Hochhauses wurden vom beauftragten Architekturbüro analysiert und im Bericht «Entwicklung Areal Weiherweg Allschwil – Dokumentation zur Projektentwicklung» (vgl. Beilage 1) auch fotografisch dokumentiert. Die entsprechende Darstellung ist als Bestandteil der Beilage 1 in den Planungsbericht integriert. Aus der Analyse geht hervor, dass das im Quartierplan vorgesehene Hochhaus von den Allschwiler Läubern aus teilweise sichtbar sein wird. Die konkrete Sichtbarkeit hängt jedoch vom jeweiligen Standort sowie von bestehenden Bäumen und deren saisonalem Bewuchs ab. Der Blick auf das Quartierplanareal führt in das städtische Siedlungsbild von Allschwil und Basel, das bereits heute durch die urbane Struktur sowie durch zahlreiche bestehende Hochhäuser in der Stadt Basel und der Agglomeration geprägt ist. Das geplante Hochhaus wird sich in dieses Stadtbild einfügen und als eines von vielen sichtbaren Hochhäusern wahrgenommen werden. Es wird somit Teil der Aussicht – nicht deren Beeinträchtigung – sein.

Betreffend Höhe des Hochhauses
Die Festlegungen des Masterplans Binningerstrasse beschränken sich auf die Eignungsräume für mögliche Hochhäuser und höhere Häuser im Teilgebiet Ziegelei, zu dem das vorliegende Quartierplanareal nicht gehört. Ein Verstoss gegen die Aussagen des Masterplans liegt nicht vor. Ausserdem geht der Masterplan von einer Empfehlung aus. Wörtlich steht auf Seite 25, unter F.6: *Die empfohlene städtebauliche Richthöhe für Hochhäuser beträgt 60m. Im Einzelfall sind Hochhäuser bis ca. 80m möglich.*

Betreffend Grünflächenanteil
Der Gemeinderat hat die Eingabe dennoch teilweise als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Der Quartierplan wird entsprechend angepasst.

Betreffend Unterkellerung
Die bestehende Autoeinstellhalle bzw. unterirdische Baute, die unterhalb der bestehenden Umgebungsfläche, also ausserhalb der bestehenden Gebäude, liegt, nimmt gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft eine Fläche von 1'472 m^2 ein.
Hingegen kann die Herleitung zu den neu erforderlichen unterirdischen Flächen so nicht gemacht werden, da neue Normen zu neuen Anforderungen an die Parkierungsflächen führen. Konkret tragen breiter zu erstellende Parkplätze und Fahrgassen zu grösserem unterirdischem Flächenbedarf bei. Allein die neue minimale Parkplatzbreite macht einen Flächenzuwachs von knapp 6.5 % aus, ohne dass ein einziger Parkplatz hinzukommen würde. Dazu kommen grössere Dimensionen zu Radien, Fahrgassen und Abständen. Zudem werden auch Mieterabteile, Haustechnik, Luftschutzräume, Entsorgungsräume und nicht

zuletzt Veloabstellplätze unterirdisch angelegt. Gemäss Richtprojekt sind in den Gebäuden (erd- und untergeschossig) 390 Abstellplätze für Velos geplant. Eine solche Anzahl Velos bedarf entsprechender Flächen. Kommt hinzu, dass die öffentliche Hand auf dem Quartierplanareal Wünsche betreffend eine Gleichrichterstation (aufgrund der Verlängerung Tramlinie 8) und eine Trafostation angebracht hat, die ebenfalls im Untergeschoss unterzubringen sind und die die Bilanz zusätzlich beeinträchtigen werden. Gemäss orientierendem Richtprojekt nimmt die neu geplante unterirdische Baute insgesamt (inklusive der Unterkellerung der neuen Gebäude, exklusive Ein-/Ausfahrt) eine Fläche von 5'892 m^2 ein. Werden die Flächen der geplanten Gebäude abgezogen, verbleibt eine unterkellerte Fläche ausserhalb der geplanten Gebäude (also unterhalb der Umgebungsfläche) von 2'983 m^2.
Grundsätzlich kann aber gesagt werden, dass Bauherrschaften im Allgemeinen keinerlei Interesse daran haben, unterirdische Bauten und Anlagen über das Notwendige hinaus anzulegen, weil das sehr teuer ist. Überdies wird im Quartierplanreglement verlangt, dass die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen grundsätzlich 1.0 m betragen muss.
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahme getroffen. Die Regelung im Quartierplanreglement wird wie folgt geändert:

- *«Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt ~~25~~ 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.»*

Betreffend Baumbestand
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe 3 ((Mitwirkung von Ursula Ackermann-Richert, Allschwil). Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahmen getroffen:

- Der Erhalt von Bäumen soll im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung geprüft werden, weshalb folgende Vorgabe gemacht wird: «*Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten.»*
- *Es wird folgende Vorgabe gemacht: «Innerhalb des Quartierplanareals müssen mindestens ~~15~~ 20 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie ~~20~~ 25 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.»*
- Um die anfänglich geringere mikroklimatische Wirkung der frisch gesetzten Bepflanzung, vor allem der noch kleinen Bäume, aufzufangen, ist folgende Ergänzung aufzunehmen: «*Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen und eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen.»*

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Betreffend Gebäudefläche
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 03, Stellungnahme zu Eingabe1 und Eingabe 2.

Betreffend Erschliessungsflächen/Aufenthaltsflächen
Grundsätzlich ist folgendes festzuhalten. Die drei Aufenthaltsflächen gemäss Quartierplan (Städtischer Platz, Quartierhof, Grüner Hof) sind teilweise überlagernd (Städtischer Platz, Quartierhof) und teilweise als Grundnutzung (Grüner Hof) definiert. Im Falle einer Überlagerung bilden die entsprechenden Vorschriften die lex specialis zur jeweils vorhandenen Grundnutzung. Das heisst, bei den betroffenen Aufenthaltsflächen sind die für sie geltenden, besonderen Vorschriften zu erfüllen, auch wenn sie teilweise gegen die Vorschriften der Grundnutzung verstossen. Die Vorschriften der Grundnutzung treten dabei in den Hintergrund und kommen dort zum Zuge, wo die besonderen Vorschriften nicht greifen oder nicht umgesetzt werden. Wo die Aufenthaltsfläche als Grundnutzung definiert ist, gelten ausnahmslos die entsprechenden Vorschriften. Da die Dimensionen der zwei Aufenthaltsflächen Städtischer Platz und Quartierhof auf Stufe Quartierplanung noch nicht abschliessend definiert werden können, wurde die Form der Überlagerung gewählt und auf eine Festschreibung von Minimalflächen oder dergleichen verzichtet. Aufgrund der verbindlichen Vorgaben im Quartierplanreglement ist gesichert, dass die Aufenthaltsflächen zu erstellen und die Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Die Details sind mit dem Bauprojekt zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
Grundsätzlich legen die Quartierplanvorschriften fest, dass die Umgebungsfläche (also auch die Aufenthalts- und Erschliessungsflächen) generell naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sein muss, einen

Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat und begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen sind. Der Städtische Platz sowie die Erschliessungsflächen müssen jedoch die Möglichkeit haben, aufgrund der ihnen zugedachten bestimmungsgemässen Nutzung und aufgrund der Zweckmässigkeit befestigte und versiegelte Bereiche aufzuweisen.

Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahmen getroffen:
Die Regelungen im Quartierplanreglement werden wie folgt präzisiert:
- Betreffend Städtischer Platz: *«~~Er kann sowohl unbefestigte oder unversiegelte Flächen als auch~~ Wo notwendig oder zweckmässig, kann der Platz befestigte und versiegelte Weg- und Platzbereiche aufweisen. ~~und~~ Er ist mit einzelnen Baumgruppen zu versehen.*
- Betreffend Erschliessungsfläche: *«~~Ihrem Zweck entsprechend~~ Wo notwendig oder zweckmässig, können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein.»*

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Die Tatsache, dass das Areal mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard zu zertifizieren ist, garantiert zusätzlich, dass auch die Umgebungsfläche eine gewisse Qualität erfüllen muss.

Betreffend Mikroklimatisches Gutachten
Das Quartierplanreglement macht eine Vorgabe zur Unterkellerung: Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen Teile der Umgebungsfläche, die insgesamt 25 % der Parzellenfläche entsprechen, nicht unterkellert werden, d.h. müssen frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.
Bei den übrigen Punkten verhält es sich so, dass die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren eine Abweichung aufzeigen und begründen muss (also warum z.B. die natürliche Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen die 1.0 m nicht einhalten kann) und die Erfüllung der Anforderungen aufzeigen muss (also z.B. die möglichst geringe Aufheizung der Fassaden).
Auf Stufe Quartierplanung sind konkrete Kennzahlen nicht sinnvoll, weil Nutzungsplanungen einen langfristigen Zeithorizont aufweisen und Kennzahlen nur auf eine kurze Frist angelegt sind, weil sie lediglich den aktuellen Stand der Technik oder Wissenschaft abbilden können. Aber gerade die technischen Möglichkeiten sind in dauerndem Wandel und Fortschritt, was aber nicht antizipiert werden kann. In der Nutzungsplanung sind Kennzahlen deshalb schnell veraltet und stehen besseren Lösungen im Weg.

Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahme getroffen:

Die Regelung im Quartierplanreglement wird wie folgt präzisiert:
- *«Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt ~~25~~ 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.»*

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein.

Die Sichtbeziehung von den Läubern wurde überprüft und dargestellt.

Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen.

Quartierplan
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Quartierplanreglement

- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: *«Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt ~~25~~ 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.»*
- Beifügung folgender Regelung: «*Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten.»*
- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: *«Innerhalb des Quartierplanareals müssen mindestens ~~15~~ 20 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie ~~20~~ 25 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.»*
- Folgende Ergänzung des Reglementstextes: «*Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen und eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen.».*
- Betreffend Städtischer Platz: *«~~Er kann sowohl unbefestigte oder unversiegelte Flächen als auch~~ Wo notwendig oder zweckmässig, kann der Platz befestigte und versiegelte Weg- und Platzbereiche aufweisen. ~~und~~ Er ist mit einzelnen Baumgruppen zu versehen.*
- Betreffend Erschliessungsfläche: *«~~Ihrem Zweck entsprechend~~ Wo notwendig oder zweckmässig, können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein.»*

10 Patricia Gigon und Francis Clenin, Weiherweg 22, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen und Herren

gerne äußern wir uns zu der geplanten" Quartierplanung "Weiherweg", da wir direkt davon betroffen sind.

Wir bitten Sie, folgende Punkte zu überdenken oder später bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

- *Die Gebäudehöhe der neu geplanten Häuser, entlang des Weiherweges sollten die Gebäudehöhe der bestehenden nicht überragen da die Häuser im Weiherweg und im Herrenweg im ISOS-Register eingetragen sind. Nur so kann aus unserer Sicht ein einheitlicheres Bild erreicht werden.*
- *Nicht klar ersichtlich ist der Schattenwurf des Gebäude D in Bezug auf allfällige Beeinträchtigung einer geplanten Solaranlage auf den Häuser Weiherweg 20 und 22.*
- *Zu berücksichtigen ist eine Begrünung (Baumbepflanzung) auf der gesamten Länge des Weiherweges inkl. des Gebäude D. Genau auf der Höhe Weiherweg 20 und 22 ist das geplante Gebäude breiter in Richtung Straße. Darum wird der Abstand zu unseren Häusern beträchtlich verringert.*
- *Lärmverursachende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen Lüftung sollten, wenn immer möglich nicht auf den Dächern platziert werden, sondern sofern technisch machbar unterirdisch oder Lärmreduzierende Massnahmen wie Verschalungen etc. vorgenommen werden.*
- *Anpassung der Lärmschutzzone auf ES III sollte nicht erhöht werden da wir bereits genügend Lärm ausgesetzt sind. (Fluglärm, Straßenlärm, auch nach hinten Richtung Industriegebiet, Stockbrunnrain, sind wir dem Lärm ausgesetzt)*
- *Ein Gastrobetrieb ist aus unserer Sicht nicht notwendig, da es genügend Gastrobetriebe in der näheren Umgebung gibt. Der Lärm der Gäste, auch beim Verlassen des Gastrobetriebes, stören alle Anwohner. Zudem generiert es noch mehr Verkehr.*
- *Nicht ersichtlich ist ob die Zufahrten zu den verschiedenen privaten Parkplätzen entlang des Weiherweges nach Abschluss des Neubaus ohne Einschränkung möglich ist.*

Besten Dank für ihre Stellungnahme."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und für das Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Mitwirkungsbeitrag ist wertvoll und wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft.

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil).

Betreffend Schatten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 3 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil).
Das Thema Schattenwurf wurde vollständig überarbeitet. Die Regelung zum Schattenwurf gemäss §20a RBV wurde auf alle Baubereiche ausgeweitet. Als Folge davon wurden die Volumina der Baubereiche C und D um Teile des obersten Geschosses reduziert. Bei den Baubereichen C und F wurden die gewährten Spielräume der Baubereiche gegen aussen teilweise und gegen oben vollständig aufgehoben. Die Planung und der Planungsbericht wurden in dieser Hinsicht ergänzt.
Zu den konkreten Leistungen einer allfälligen PV-Anlage auf den Dächern der bestehenden Häuser am Weiherweg kann der Gemeinderat keine Auskunft geben. Dies wäre durch eine Energiefachperson in Erfahrung zu bringen.

Betreffend Gebäudeabstand

Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 6 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil).
Der Gebäudeabstand des geplanten Gebäudes innerhalb des Baubereichs D gegenüber den Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite des Weiherwegs ist rechtskonform. Weil Strassenbaulinien entlang des Quartierplanareals liegen, haben sich die Gebäude daran zu halten, was vorliegend aus Sicht der Nachbarschaft mehr als erfüllt wird, denn der Baubereich D rückt von der Strassenbaulinie ab, womit der Abstand zu den Häusern am Weiherweg nicht verringert, sondern im Gegenteil vergrössert wird.

Betreffend lärmverursachende Anlagen
Die Fragen, ob Klimaanlagen oder Lüftungen auf Dächern oder anderswo platziert werden, auf welchen Dächern sie platziert würden, mit welchen technischen Eigenschaften sie ausgestattet sein werden und ob sie überhaupt lärmtechnisch relevant sein werden, können erst mit der Erarbeitung des Bauprojekts und Prüfung des Baugesuchs verlässlich beantwortet werden.
Eine unterirdische Platzierung solcher Anlagen birgt den Konflikt mit einem anderen Ziel: die möglichst geringe Unterkellerung der Umgebungsfläche.
Auf jeden Fall haben solche Anlagen die lärmrechtlichen Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischen Vorgaben einzuhalten. Andernfalls müssen, wie richtig festgehalten wurde, lärmreduzierende Massnahmen ergriffen werden, bis sie die Lärmschutz-Vorgaben erfüllen.

Betreffend LES
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahmen getroffen:
Der Quartierplanperimeter wird aufgeteilt in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F). Das Quartierplanreglement beschränkt die mässig störenden Betriebe auf die LES III.

Gastrobetrieb
Gemäss aktuellem Stand des Richtprojekts käme der Betrieb innerhalb des Baubereichs F zu liegen. Auf jeden Fall wäre er auf Seiten des «Städtischen Platzes» oder des «Quartierhofs» gemäss Quartierplan sinnvoll. Die Häuser am Weiherweg wären nicht direkt betroffen. Auch hier ist der Betrieb lärmrechtlich an Immissionsgrenzwerte gebunden. Können diese nicht eingehalten werden, sind wiederum Massnahmen zu ergreifen, z.B. eine Beschränkung der Öffnungszeiten oder eine Beschränkung der Bestuhlung des Aussenraums.
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende, zusätzliche Massnahme getroffen:
Das Quartierplanreglement wird wie folgt ergänzt:
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*

Betreffend Zufahrten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04, Stellungnahme zu Eingabe 7 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil).
Die Quartierplanung verursacht keine Änderungen am Zufahrtsregime des Weiherwegs.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen:

Quartierplan
- *Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).*

Quartierplanreglement

- Nutzungsart*: «Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.»*
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms;*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*

11 Marc Hess, Weiherweg 20, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Meine Äusserungen zur Planung Quartierplanung "Weiherweg", da ich direkt davon betroffen bin.

Ich bitte Sie, die folgende Punkte zu überdenken und für eine späteren Umsetzung zu berücksichtigen:

- *Die Gebäudehöhe der neu geplanten Häuser, entlang des Weiherweges sollten die Gebäudehöhe der bestehenden nicht überragen da die Häuser im Weiherweg und im Herrenweg im ISOS-Register eingetragen sind. Nur so kann aus meiner Sicht ein einheitlicheres Bild erreicht werden.*
- *Nicht klar ersichtlich ist der Schattenwurf des Gebäude D in Bezug auf allfällige Beeinträchtigung einer geplanten Solaranlage auf dem Haus Weiherweg 16.*
- *Zu berücksichtigen ist eine Begrünung (Baumbepflanzung) auf der gesamten Länge des Weiherweges inkl. des Gebäude D. Genau auf der Höhe Weiherweg 20 und 22 ist das geplante Gebäude breiter in Richtung Straße.*
- *Lärmverursachende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen Lüftung sollten, wenn immer möglich nicht auf den Dächern platziert werden, sondern sofern technisch machbar unterirdisch oder Lärmreduzierende Massnahmen wie Verschalungen etc. vorgenommen werden.*
- *Anpassung der Lärmschutzzone auf ES III sollte nicht erhöht werden da wir bereits genügend Lärm ausgesetzt sind. (Fluglärm, Strassenlärm, auch nach hinten Richtung Industriegebiet, Stockbrunnrain, sind wir dem Lärm ausgesetzt).*
- *Ein Gastrobetrieb ist aus meiner Sicht nicht notwendig, da es genügend Gastrobetriebe in der näheren Umgebung gibt. Der Lärm der Gäste, auch beim Verlassen des Gastrobetriebes, stören alle Anwohner. Zudem generiert es noch mehr Verkehr.*
- *Nicht ersichtlich ist ob die Zufahrten zu den verschiedenen privaten Parkplätzen entlang des Weiherweges während der Bauphase und nach Abschluss des Neubaus ohne Einschränkung möglich ist.*
- *Zudem wird aus meiner Sicht zu wenig für die Kinder gemacht. Kinderspielplatz und Spielwiese, wir haben ja schon keine Spielplätze in unserer Umgebung.*
- *Die Grösse des Bauvorhaben passt bildlich nicht in unser Quartier.*

Besten Dank."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht seinen herzlichen Dank für die Mitwirkungseingabe und das damit verbundene Interesse an der Quartierplanung aus. Der Beitrag wurde mit grosser Sorgfalt geprüft und als wertvoller Input in die weiteren Überlegungen einbezogen.

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil) .

Betreffend Schatten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 3 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Schatten».

Betreffend Gebäudeabstand
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 6 und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gebäudeabstand».

Betreffend lärmverursachende Anlagen

Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «lärmverursachende Anlagen».

Betreffend LES
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «LES».

Betreffend Gastrobetrieb
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gastrobetrieb».

Betreffend Zufahrten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 7, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Zufahrten».

Betreffend Kinderspielplatz
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil),, Stellungnahme betreffend «Spielplatz und Spielplatzstrategie».

Betreffend Grösse des Bauvorhabens
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen:

Quartierplan
- *Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).*

Quartierplanreglement
- Nutzungsart*: «Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.»*
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms;*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ 0.5 m;*»
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.

- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

12 Pascale Hess, Weiherweg 20, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Meine Äusserungen zur Planung Quartierplanung "Weiherweg", da ich direkt davon betroffen bin.

Ich bitte Sie, die folgende Punkte zu überdenken und für eine späteren Umsetzung zu berücksichtigen:

- *Die Gebäudehöhe der neu geplanten Häuser, entlang des Weiherweges sollten die Gebäudehöhe der bestehenden nicht überragen da die Häuser im Weiherweg und im Herrenweg im ISOS-Register eingetragen sind. Nur so kann aus meiner Sicht ein einheitlicheres Bild erreicht werden.*
- *Nicht klar ersichtlich ist der Schattenwurf des Gebäude D in Bezug auf allfällige Beeinträchtigung einer geplanten Solaranlage auf dem Haus Weiherweg 16.*
- *Zu berücksichtigen ist eine Begrünung (Baumbepflanzung) auf der gesamten Länge des Weiherweges inkl. des Gebäude D. Genau auf der Höhe Weiherweg 20 und 22 ist das geplante Gebäude breiter in Richtung Straße.*
- *Lärmverursachende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen Lüftung sollten, wenn immer möglich nicht auf den Dächern platziert werden, sondern sofern technisch machbar unterirdisch oder Lärmreduzierende Massnahmen wie Verschalungen etc. vorgenommen werden.*
- *Anpassung der Lärmschutzzone auf ES III sollte nicht erhöht werden da wir bereits genügend Lärm ausgesetzt sind. (Fluglärm, Strassenlärm, auch nach hinten Richtung Industriegebiet, Stockbrunnrain, sind wir dem Lärm ausgesetzt).*
- *Ein Gastrobetrieb ist aus meiner Sicht nicht notwendig, da es genügend Gastrobetriebe in der näheren Umgebung gibt. Der Lärm der Gäste, auch beim Verlassen des Gastrobetriebes, stören alle Anwohner. Zudem generiert es noch mehr Verkehr.*
- *Nicht ersichtlich ist ob die Zufahrten zu den verschiedenen privaten Parkplätzen entlang des Weiherweges während der Bauphase und nach Abschluss des Neubaus ohne Einschränkung möglich ist.*
- *Zudem wird aus meiner Sicht zu wenig für die Kinder gemacht. Kinderspielplatz und Spielwiese, wir haben ja schon keine Spielplätze in unserer Umgebung.*
- *Die Grösse des Bauvorhaben passt bildlich nicht in unser Quartier.*

Besten Dank."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und für das Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Mitwirkungsbeitrag ist wertvoll und wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft.

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil).

Betreffend Schatten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 3, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Schatten».

Betreffend Gebäudeabstand
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 6 und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gebäudeabstand».

Betreffend lärmverursachende Anlagen

Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «lärmverursachende Anlagen».

Betreffend LES
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «LES».

Betreffend Gastrobetrieb
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gastrobetrieb».

Betreffend Zufahrten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 7 und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Zufahrten».

Betreffend Kinderspielplatz
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Spielplatz und Spielplatzstrategie».

Betreffend Grösse des Bauvorhabens
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen:

Quartierplan
- *Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).*

Quartierplanreglement
- Nutzungsart*: «Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.»*
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms;*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ 0.5 m;*»
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.

- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

13 Melanie Jutzi, Weiherweg 16, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Meine Äusserungen zur Planung Quartierplanung "Weiherweg", da ich direkt davon betroffen bin.

Ich bitte Sie, die folgende Punkte zu überdenken und für eine späteren Umsetzung zu berücksichtigen:

- *Die Gebäudehöhe der neu geplanten Häuser, entlang des Weiherweges sollten die Gebäudehöhe der bestehenden nicht überragen da die Häuser im Weiherweg und im Herrenweg im ISOS-Register eingetragen sind. Nur so kann aus meiner Sicht ein einheitlicheres Bild erreicht werden.*
- *Nicht klar ersichtlich ist der Schattenwurf des Gebäude D in Bezug auf allfällige Beeinträchtigung einer geplanten Solaranlage auf dem Haus Weiherweg 16.*
- *Zu berücksichtigen ist eine Begrünung (Baumbepflanzung) auf der gesamten Länge des Weiherweges inkl. des Gebäude D. Genau auf der Höhe Weiherweg 20 und 22 ist das geplante Gebäude breiter in Richtung Straße.*
- *Lärmverursachende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen Lüftung sollten, wenn immer möglich nicht auf den Dächern platziert werden, sondern sofern technisch machbar unterirdisch oder Lärmreduzierende Massnahmen wie Verschalungen etc. vorgenommen werden.*
- *Anpassung der Lärmschutzzone auf ES III sollte nicht erhöht werden da wir bereits genügend Lärm ausgesetzt sind. (Fluglärm, Strassenlärm, auch nach hinten Richtung Industriegebiet, Stockbrunnrain, sind wir dem Lärm ausgesetzt).*
- *Ein Gastrobetrieb ist aus meiner Sicht nicht notwendig, da es genügend Gastrobetriebe in der näheren Umgebung gibt. Der Lärm der Gäste, auch beim Verlassen des Gastrobetriebes, stören alle Anwohner. Zudem generiert es noch mehr Verkehr.*
- *Nicht ersichtlich ist ob die Zufahrten zu den verschiedenen privaten Parkplätzen entlang des Weiherweges während der Bauphase und nach Abschluss des Neubaus ohne Einschränkung möglich ist.*
- *Zudem wird aus meiner Sicht zu wenig für die Kinder gemacht. Kinderspielplatz und Spielwiese, wir haben ja schon keine Spielplätze in unserer Umgebung.*
- *Die Grösse des Bauvorhabens passt bildlich nicht in unser Quartier.*

Besten Dank"

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht seinen herzlichen Dank für die Mitwirkungseingabe und das damit verbundene Interesse an der Quartierplanung aus. Der Beitrag wurde mit grosser Sorgfalt geprüft und als wertvoller Input in die weiteren Überlegungen einbezogen

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil)..

Betreffend Schatten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 3, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Schatten».

Betreffend Gebäudeabstand
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 6, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gebäudeabstand».

Betreffend lärmverursachende Anlagen

Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «lärmverursachende Anlagen».

Betreffend LES
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «LES».

Betreffend Gastrobetrieb
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gastrobetrieb».

Betreffend Zufahrten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 7, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Zufahrten».

Betreffend Kinderspielplatz
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil),, Stellungnahme betreffend «Spielplatz und Spielplatzstrategie».

Betreffend Grösse des Bauvorhabens
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen:

Quartierplan
- *Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).*

Quartierplanreglement
- Nutzungsart*: «Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.»*
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms;*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ 0.5 m;*»

- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.»*
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

14 Priska Jutzi, Weiherweg 16, 4123 Allschwil

"Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Meine Äusserungen zur Planung Quartierplanung "Weiherweg", da ich direkt davon betroffen bin.

Ich bitte Sie, die folgende Punkte zu überdenken und für eine späteren Umsetzung zu berücksichtigen:

- *Die Gebäudehöhe der neu geplanten Häuser, entlang des Weiherweges sollten die Gebäudehöhe der bestehenden nicht überragen da die Häuser im Weiherweg und im Herrenweg im ISOS-Register eingetragen sind. Nur so kann aus meiner Sicht ein einheitlicheres Bild erreicht werden.*
- *Nicht klar ersichtlich ist der Schattenwurf des Gebäude D in Bezug auf allfällige Beeinträchtigung einer geplanten Solaranlage auf dem Haus Weiherweg 16.*
- *Zu berücksichtigen ist eine Begrünung (Baumbepflanzung) auf der gesamten Länge des Weiherweges inkl. des Gebäude D. Genau auf der Höhe Weiherweg 20 und 22 ist das geplante Gebäude breiter in Richtung Straße.*
- *Lärmverursachende Anlagen wie z.B. Klimaanlagen Lüftung sollten, wenn immer möglich nicht auf den Dächern platziert werden, sondern sofern technisch machbar unterirdisch oder Lärmreduzierende Massnahmen wie Verschalungen etc. vorgenommen werden.*
- *Anpassung der Lärmschutzzone auf ES III sollte nicht erhöht werden da wir bereits genügend Lärm ausgesetzt sind. (Fluglärm, Strassenlärm, auch nach hinten Richtung Industriegebiet, Stockbrunnrain, sind wir dem Lärm ausgesetzt).*
- *Ein Gastrobetrieb ist aus meiner Sicht nicht notwendig, da es genügend Gastrobetriebe in der näheren Umgebung gibt. Der Lärm der Gäste, auch beim Verlassen des Gastrobetriebes, stören alle Anwohner. Zudem generiert es noch mehr Verkehr.*
- *Nicht ersichtlich ist ob die Zufahrten zu den verschiedenen privaten Parkplätzen entlang des Weiherweges während der Bauphase und nach Abschluss des Neubaus ohne Einschränkung möglich ist.*
- *Zudem wird aus meiner Sicht zu wenig für die Kinder gemacht. Kinderspielplatz und Spielwiese, wir haben ja schon keine Spielplätze in unserer Umgebung.*
- *Die Grösse des Bauvorhabens passt bildlich nicht in unser Quartier.*

Besten Dank."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und für das Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Mitwirkungsbeitrag ist wertvoll und wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft.

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf die Stellungnahme zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil).

Betreffend Schatten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 3, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Schatten».

Betreffend Gebäudeabstand
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 6 und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gebäudeabstand».

Betreffend lärmverursachende Anlagen

Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «lärmverursachende Anlagen».

Betreffend LES
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «LES».

Betreffend Gastrobetrieb
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Gastrobetrieb».

Betreffend Zufahrten
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 7, und auf die Mitwirkungseingabe Nr. 10 (Mitwirkung von Patricia Gigon und Francis Clenin, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Zufahrten».

Betreffend Kinderspielplatz
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil), Stellungnahme betreffend «Spielplatz und Spielplatzstrategie».

Betreffend Grösse des Bauvorhabens
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist nicht mehr die Oberkante der rohen Dachkonstruktion, sondern die Oberkante des fertigen Dachrands. Das heisst, der Dachaufbau muss neu unterhalb der maximalen Gebäudehöhe liegen.
- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach wird auf 3.5 m reduziert.
- Zusätzlich zur Regelung, dass diese Anlagen auf dem Dach um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen (was bereits beabsichtigte, die Einsehbarkeit von den umliegenden Strassen zu minimieren), wird folgende Vorgabe gemacht: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Zusätzlich wird die Möglichkeit, die Baubereiche horizontal zu überschreiten, limitiert, indem Balkone die Baubereiche nur noch maximal 0.5 m überschreiten dürfen (vorher maximal 2.0 m).
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ <u>teilweise eintreten</u> /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein. Die Quartierplanvorschriften sind wie folgt anzupassen:

Quartierplan
- *Aufteilung des Quartierplanperimeters in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F).*

Quartierplanreglement
- Nutzungsart*: «Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.»*
- Zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Cafés / Tearooms;*»
- Nicht zulässige Betriebe: «*Gastronomiebetrieb im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;*»
- *Neuer Absatz: «Ein Gastronomiebetrieb und sein allfälliger Aussenbereich sind gegen die Binningerstrasse, den städtischen Platz und den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.»*
- Anpassung folgender Regelung: «a. *Balkone, ~~Terrassen etc.~~ bis maximal ~~2.0 m~~ <u>0.5 m</u>;*»
- Massgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands.

- Die Höhe für Bauten und Anlagen auf dem Dach ist 3.5 m.
- Beifügung folgender Regelung: «*Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.*»
- Die Höhe der Nebenbauten wird von maximal 4.0 m auf maximal 3.5 m reduziert.

15 Polina Furmanova Hollenstein und Andreas Hollenstein

"Sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder
Besten Dank, dass Sie uns über die Quartierplanung "Weiherweg" in Kenntnis gesetzt haben und uns die Möglichkeit geben Bedenken und Vorschläge miteinzubringen. Nach sorgfältigem Studium der entsprechenden Akten (Planungsbericht und Projektentwicklung) möchten wir gerne folgende Rückmeldung geben.

Die Quartierplanung "Weiherweg" verfolgt den Zweck, die in der Substanz in die Jahre gekommen Hochhäuser aus dem Jahre 1969 zu erneuern und im Zuge dessen eine Nachverdichtung des Wohnraumes zu erreichen. Beide Vorhaben sind aus bautechnischer und raumnutzungs Sicht verständlich. Hingegen entbehrt die Umsetzung, nach heutigem Stand, einer gewissen Nachvollziehbarkeit. Der "Elefant im Raum" ist augenscheinlich das 70 m Hochhaus. Mit der Errichtung von zwei niedrigeren Neubauten (ähnlich Vorschlag E) liesse sich die gleiche Verdichtung erreichen. Es gibt auch keinen sichtlichen Grund, warum das nicht in Etappen umgesetzt werden kann.

Es bleibt für uns unverständlich wie ein 70 m Hochhaus die Kriterien gemäss $ 23 ZRS Absatz 4 (Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild) erfüllen kann. Ein Gebäude von diesem Ausmass passt nicht in ein "gediegenes" Wohnquartier wie wir es momentan vorfinden. Auch steigt mit der Höhe des Gebäudes die Anzahl betroffener Parteien z.B. wegen Schattenwurf oder Privatsphäre erheblich an. Für unsere Liegenschaft wird dieses Gebäude einen zusätzlichen Schattenwurf für 2 Stunden von Oktober bis Februar bedeuten. Dabei handelt es sich um die Mittagssonne, was z. B. für die Überlegung der Anschaffung einer Photovoltaikanlage (welche in der heutigen Zeit von mehreren Haushalten gemacht wird) nicht förderlich ist.

Wie eingangs erwähnt begrüssen wir eine Aufwertung unseres Gebietes (auch im Rahmen des Entwicklungschwerpunktes Binningerstrasse), aber finden, dass mit der Quartierplanung "Weiherweg" die Verhältnismässigkeit eines 70 m Hochhauses in dieser Umgebung nicht gegeben ist.

Gerne hören wir von Ihnen zurück, wie unsere Bedenken in den weiteren Verlauf der Quartierplanung einfliessen werden."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und für das Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Mitwirkungsbeitrag ist wertvoll und wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft.

Betreffend Hochhaus
Der erwähnte Vorschlag, zwei niedrigere Gebäude anstelle des Hochhauses zu erstellen (bei gleichbleibender Geschossfläche), würde den Fussabdruck (also die durch Gebäude belegte Fläche) auf Kosten der Umgebungsfläche massiv erhöhen und die Aufenthaltsqualität sowie die ökologischen Massnahmen entsprechend verringern.
Betreffend Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild verweist der Gemeinderat auf die Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil), Stellungnahme zum ISOS, und Nr. 03 (Mitwirkung von Ursula Ackermann-Richert, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 2

Betreffend Schattenwurf
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 3.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / teilweise eintreten **/ nicht eintreten**

Nach eingehender Prüfung kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die vorgebrachten Anliegen zwar nachvollziehbar sind, im Rahmen der aktuellen Planungsziele jedoch keine Anpassungen vorgenommen werden können.

16 Max Greiner

"Meine Einwände zum Mitwirkungsverfahren Quartierplan / Bauvorhaben der Warteck Invest an der Binningerstrasse / Weiherweg und Herrenweg in Allschwil

- *Zum Thema Quartierplan (für Areal Warteck Invest) und ringsum ISOS (im Genehmigungsverfahren).*
  Warum gibt es keinen gemeinsamen Quartierplan? Der jetzige Quartierplan > aussen alles geschützt durch ISOS und innen darf mehr gemacht werden als der Zonenplan erlaubt. Wenn mehr erlaubt wird, sollte das auch für angrenzende berücksichtigt werden.
  Warum kein Quartierplan mit den angrenzenden Häusern?

- *Das Bauvorhaben beinhaltet ein fast doppelt so hohes Hochhaus wie der Bestand. Zudem noch weitere MFH mit 4-5 Geschossen. Für ein Hochhaus muss genügend Frei- bzw. Grünfläche nachgewissen werden. Das wird in diesem Bauvorhaben nicht realisiert. Im Gegenteil, die bestehenden Grünflächen werden mit 4–5-geschossigen Bauten versiegelt und die Grünflächen reduziert.*

- *Die 4–5-geschossigen Bauten nehmen den Anwohnern / Liegenschaften im Weiherweg die Morgen und Mittagsonne weg. Für diese Eigentümer ist das erheblicher Qualitätsverlust. Wie kann so etwas hingenommen werden im Quartierplan.*

- *ISOS verhindert für die bestehenden Liegenschaften, was die Quartierplanung dem Bauvorhaben gewährt > höher und Energieeffizienter zu bauen. Die Häuser in der ISOS Zone dürfen nicht verändert werden. Das heisst keine Wärmedämmung, obwohl es auch verfahren gebe, die ISOS (noch nicht Rechtsgültig) konform sein könnten. Ihr Gegenargument war bisher Innenisolation (für mich gegen Bauphysik und Raumklima & Wohnraumverlust) Ein Nachteil, weil wir im Quartierplan nicht berücksichtigt werden.*

- *Für die bestehende Bausubstands der Warteck Invest wird mit der schlechten Energiebilanz ein Abbruch und Neubau gefordert. Dies alles wird durch den Quartierplan ermöglicht. Für ISOS Bauten die Solarzellen und/oder Wärmepumpen als Beitrag zur Energieeinsparung realisieren wollen wird ein Baugesuch gefordert, was aufwändig ist und weitere Kosten verursacht. Zumal ausserhalb ISOS eine 30-tägige Meldepflicht ausreichend ist. Abschliessend auch hier > Warum sind die angrenzenden Bauten nicht im Quartierplan enthalten?*

- *Bestehende Parkplätze werden aufgehoben zur Ausdehnung der Grundfläche. Die bestehenden Bauten verfügen über keine Parkplätze (gem, heutigen Gesetz vorgeschrieben) da die Bauten vor der Gesetzgebung erbaut wurden. Einige der Anwohner haben eine erhebliche Ersatzabgabe bezahlt um auf Allmend ohne gesicherten Parkplatz zu parkieren. Neue Kosten für die Anwohner entstehen, da sie sich in der neuen AEH einen Parkplatz mieten müssen.*

- *Ein Kindergarten ist später wieder vorgesehen. Ein gerechter Spielplatz ist aber nicht mehr vorhanden, da die Grünflächen überbaut sind. Zukünftige Kinder werden kommen und die Anzahl wird einmal mehr die Anzahl vorhandener KIGA Plätze überschreiten. Das haben wir mit unserer Tochter bei KIGA und Schule erlebt. Die Gemeinde war schlicht weg überfordert und sendet dann Schüler in benachbarte Gemeinden.*

Abschliessend lehne ich dieses Bauvorhaben ab und rate der Gemeinde dieses nochmals gründlich zu überarbeiten. Bitte gehen Sie auf die vielen konstruktiven Vorschläge ein, dann könnte dieses Bauvorhaben mit einer Qualitätssteigerung realisiert werden."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und für das Interesse an der Entwicklung der Quartierplanung. Der Mitwirkungsbeitrag ist wertvoll und wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft.

Betreffend ISOS
Der Gemeinderat verweist auf seine Erläuterungen zur Mitwirkungseingabe Nr. 01 (Mitwirkung von Monika Würth-Rudin und Hanspeter Würth-Rudin, Allschwil)

Betreffend Perimeter
Die ZQP gibt den Perimeter der Quartierplanung vor. Der Gemeinderat sieht von einer Erweiterung ab.

Betreffend Grünflächen
Der Gemeinderat hat die Eingabe als gerechtfertigt beurteilt und in Absprache mit der Projektträgerschaft folgende Massnahmen getroffen:
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

Der Quartierplan wird entsprechend angepasst.

Betreffend Schattenwurf
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 3.

Betreffend Parkplätze
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 04 (Mitwirkung von Marianne Hanel und Peter Hanel, Allschwil), Stellungnahme zu Eingabe 7.

Betreffend Spielplatz
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 06 (Mitwirkung von Maja Lisac Barroso, Allschwil), Stellungnahme betreffend Spielplatz und Spielplatzstrategie.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten / **teilweise eintreten** / nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein.

Der Quartierplan ist wie folgt anzupassen.
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Quartierhofs von «Erschliessungsfläche» zu «Grünfläche».
- Änderung der Grundnutzung im Bereich des Grünen Hofs von «Erschliessungsfläche» zu einer neuen Grundnutzung «Grüner Hof».

17 Kanton Basel-Stadt, Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel

"Wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen des Quartierplanverfahrens für das Areal «Weiherweg» eine Stellungnahme abgeben zu können. Gerne nehmen wir diese Gelegenheit wahr. Seitens Kanton Basel-Stadt wurden die vorliegenden Unterlagen durch Städtebau & Architektur, das Amt für Umwelt und Energie, das Amt für Mobilität, die Stadtgärtnerei sowie Immobilien Basel-Stadt geprüft.

Grundsätzliche Einschätzung des Vorhabens:

Der ausführliche Planungsbericht und die für das Quartierplanungsverfahren erstellten Fachgutachten bieten eine gute Basis für den Quartierplan und das dazugehörige Reglement. Sämtliche relevanten Themen wurden bearbeitet und im Entwurf des Quartierplans aufgenommen.

Eine Verdichtung in diesem Gebiet erachten wir aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll, da das Areal innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt, mit dem öffentlichen Verkehr und für den Veloverkehr gut erschlossen ist und es sich in direkter Nachbarschaft zum sich stark entwickelnden Gebiet «Binningerstrasse» liegt, welches zu einem verdichteten Arbeits- und Wohngebiet werden soll. Wir unterstützen deshalb den vorliegenden Entwurf des Quartierplans und das geplante Vorhaben generell.

Nachfolgend nutzen wir die Gelegenheit, einige Detailanmerkungen zu den vorliegenden Unterlagen anzubringen:

- *Wir halten fest, dass sämtliche baugesetzlichen Bestimmungen seitens Kanton Basel-Stadt eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben zum Lichteinfallswinkel, zum Zweistunden-Schatten und zum Grenzabstand.*
- *Die Reduktion der Autoabstellplätze erachten wir vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um die Klimapolitik als notwendig und angezeigt.*
- *Auch die Anordnung der Zufahrt für den Autoverkehr sowie der Veloabstellplätze erscheint uns plausibel und sinnvoll.*
- *Betreffend Zahl der Veloabstellplätze können wir die Herleitung nachvollziehen. Da es schwierig ist, den Bedarf im Voraus detailliert zu bestimmen, ist es sinnvoll, frühzeitig zu überlegen, wo die Abstellplätze allenfalls erweitert werden könnten und falls möglich, Vorhalteflächen vorzusehen. Wir begrüssen deshalb auch die Massnahme, die Veloabstellplätze zu erweitern oder allenfalls besser zu bewirtschaften («Veloleichen» entsorgen), falls sich zeigen sollten, dass das erstellte Angebot nicht ausreicht (Entwurf der Wirkungskontrolle im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten).*
- *Wir erachten die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts als sinnvoll und angezeigt. Uns erschliesst sich deshalb nicht, weshalb im Reglement unter Punkt 6.8 nur von «können» gesprochen wird. Es ist nicht geregelt, wer dies entscheiden wird. Im Mobilitätskonzept sollte unserer Ansicht nach auch die Massnahme 7.6 «Information zu Mobilitätsangeboten» aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten Eingang finden.*
- *Die Vorgabe einer Wirkungskontrolle (Punkt 6.9) finden wir sinnvoll und angezeigt. Der Entwurf aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten stellt aus unserer Sicht eine gute Basis dar.*
- *Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich die privaten Parzellen 2/944 und 2/3683 auf Gebiet des Kantons Basel-Stadt. Es befinden sich mehrere Bäume auf den Parzellen, welche dem kantonalen Baumschutzgesetz (BSchG) unterliegen. Darin sind Bäume ab 90 cm Stammumfang geschützt. Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass diese Bäume während den Bauarbeiten zu schützen sind.*
- *Wir erachten es als sehr positiv, dass als Grundlage für den Quartierplan eine mikroklimatische Untersuchung durchgeführt wurde. Die Erkenntnisse daraus wurden grösstenteils in einer abgeschwächten Form in den Quartierplan aufgenommen. Es ist zu wünschen, dass diese nun verpflichtend umgesetzt werden.*
- *Im vorliegenden Quartierplan wird davon ausgegangen, dass südlich des Quartierplanperimeters um den Allschwiler Weiher herum, der Landschaftsraum direkt startet (vgl. dazu die Beilage 1, Bericht Projektentwicklung, Seite 37). Nördlich des Allschwiler Weihers, also südlich des Quartierplanareals, plant die Einwohnergemeinde der Stadt Basel als Grundeigentümerin ebenfalls einen Quartierplan, der eine Bebauung mit ca. 150 Wohnungen vorsieht. Die entsprechende Darstellung im erwähnten Bericht ist*

dementsprechend nicht vollkommen korrekt. Unseres Erachtens widerspricht aber die geplante Nutzungsverteilung mit Kindergarten und mehr Grün (gemäss Quartierplan Weiherweg) dem Vorhaben der Einwohnergemeinde der Stadt Basel nicht.

An dieser Stelle erlauben wir uns eine generelle Bemerkung zum Miteinbezug des Kantons Basel-Stadt: In Anbetracht der Dimension des Vorhabens und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kanton Basel-Stadt hätten wir uns einen frühzeitigeren Miteinbezug sowie eine Frist, die uns die notwendige Koordination zwischen den betroffenen Dienststellen des Kantons Basel-Stadt ermöglicht, gewünscht. Dies erlaubt, die notwendige Kohärenz im Bereich der Raumentwicklung kantonsgrenzenüberschreitend sicherzustellen. Wir erachten die grenzüberschreitende Koordination bei Vorhaben dieser Grösse als wichtige Aufgabe, da die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt sowie die Gemeinden gemeinsam für die Qualitäten der Stadtregion verantwortlich zeichnen.[2] Die für die landesgrenzenüberschreitende gegenseitige Abstimmung der Raumentwicklung durch die Oberrheinkonferenz festgehaltenen Koordinationziele gelten unseres Erachtens auch für die bikantonale und interkommunale Abstimmung von Planungen mit grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Wir möchten jedoch nochmals betonen, dass wir den Quartierplanentwurf, und damit das Vorhaben der Verdichtung an diesem Ort, begrüssen."

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat bedankt sich herzlich für die Mitwirkungseingabe und das Interesse an der Weiterentwicklung der Quartierplanung. Der Beitrag wurde mit grosser Aufmerksamkeit geprüft und als wertvoll eingestuft.
Die positive Einschätzung des Vorhabens sowie die Unterstützung der angestrebten Verdichtung und der geplanten Quartierentwicklung werden vom Gemeinderat sehr geschätzt. Er sieht sich in seiner Haltung bestätigt, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Regelungen zum Verkehr und zur Parkierung.
Im weiteren Planungsprozess (Vorprojekt, Bauprojekt) werden die Projektverfassenden prüfen, ob und wo zusätzliche Abstellplätze für Velos und Mofas angeordnet werden können, sofern sich ein entsprechender Bedarf abzeichnet.

Betreffend Abstandsvorschriften
Der Gemeinderat verweist auf die Mitwirkungseingabe Nr. 02, Stellungnahme zu Eingabe 6 (Mitwirkung von Andreas Ackermann, Allschwil).

Betreffend Mobilitätsmassnahmen
Das Quartierplanreglement legt diejenigen Mobilitätsmassnahmen aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten rechtsverbindlich fest, die aufgrund ihres Inhaltes in die Quartierplanvorschriften übernommen werden können. Denn Quartierplanungen legen Vorschriften für die Nutzung und Bebauung eines Areals fest (§ 38 Abs. 1 RBG). Bestimmungen sind darauf angewiesen, dass sie im Baubewilligungsverfahren überprüft und angewendet werden können. Dies gilt auch für die Mobilitätsmassnahmen. In den Quartierplanvorschriften können demnach nur Massnahmen festgelegt werden, die als Bau- bzw. Nutzungsvorschriften verstanden und umgesetzt werden können. Alle anderen Regelungsgegenstände sind im Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Gleiches gilt auch für die Überwachung und Steuerung. Sie sind für ein langfristiges Gelingen des Mobilitätskonzepts wichtig. Ihre Festlegung im Quartierplanreglement scheitert jedoch an der dafür fehlenden Verfahrens- bzw. Gesetzesgrundlage.

Betreffend Bäume auf Nachbarparzellen
Die Bauherrschaft wird im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen haben, wie sie diese Bäume schützen wird, sofern sie von den Baumassnahmen berührt werden.

Betreffend mikroklimatische Massnahmen
Die im Quartierplanreglement festgehaltenen Massnahmen sind rechtsverbindlich und von der Bauherrschaft umzusetzen.

[2] Vgl. dazu den raumordnerischen Orientierungsrahmen und den Leitfaden zur grenzüberschreitenden Beteiligung der Deutsch-Französisch-Schweizerischen Oberrheinkonferenz: www.oberrheinkonferenz.org/de/raumordnung/downloads.html.

Betreffend Quartierplanung südlich zum QP Weiherweg
Der Gemeinderat ist sich der Entwicklung auf dem angeführten Areal, dem QP Allschwiler Weiher, bewusst. Aus Sicht des Gemeinderates bezieht das Projekt auf dem Areal Weiherweg den Raum südlich des Areals in einer Form ein, wo unterschiedliche Raumtypen und Entwicklungen möglich sind, sprich auch die von der Stadt Basel genannte Entwicklung. Das seitens Gemeinde aufgestellte Kriterium der Verbindung in den südlich gelegenen Raum – sei dies Natur-, Landschafts- oder Siedlungsraum –, ist im QP Weiherweg durch die geplante Baumreihe und Aufweitung des Weiherwegs aufgenommen worden. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und weil der Gemeinderat die Meinung teilt, dass der QP Weiherweg dem Vorhaben der Einwohnergemeinde der Stadt Basel nicht widerspricht, wird auf eine Überarbeitung des genannten Berichts verzichtet.

Betreffend frühzeitigen Einbezug
Der Gemeinderat wird in Zukunft den Wunsch eines früheren Einbezugs berücksichtigen.

Entscheid des Gemeinderates: eintreten **/ teilweise eintreten /** nicht eintreten

Der Gemeinderat tritt teilweise auf die Eingaben ein und trifft folgende Massnahme.

Die Gemeindeverwaltung wird angehalten, die Nachbargemeinden noch früher in Planungsprozesse dieser Grössenordnung einzubeziehen.

6. Bekanntmachung / Beschlussfassung

Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren ist der vorliegende Mitwirkungsbericht, im Sinne von § 2 der RBV öffentlich einsehbar und wird den zur Mitwirkung eingeladenen Interessensgruppen zugestellt.

Der Gemeinderat hat wie folgt beschlossen:

- Der Mitwirkungsbericht betreffend die Quartierplanung "Weiherweg" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Die Mitwirkenden, welche eine schriftliche Eingabe gemacht haben, erhalten diesen Bericht mit separatem Schreiben.

Allschwil, 28. April 2025
GRB Nr.: 127.2025 vom 9. April 2025

GEMEINDERAT

Präsident	Leiter Gemeindeverwaltung
Franz Vogt	Patrick Dill