

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4320A

**Postulat
betreffend Zonenplanarchitektur**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20. Dezember 2017

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Antwort des Gemeinderates	4
3. Anträge	5

Beilage/n

- Keine

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 29. März 2017 das folgende Postulat von Herrn Christian Stocker Arnet der SP-Fraktion betreffend Zonenplanarchitektur an den Gemeinderat zur Beantwortung überwiesen:

"Zonenplanarchitektur"

Seit der letzten Zonenplanrevision entstehen insbesondere in den Zonen WG4 und Z4 Gebäude, die gemäss Reglement zulässig, aber architektonisch fragwürdig sind: Es werden Gebäude erstellt mit übergrossen Dächern, die in der Dachschräge nochmals zwei Mansardenstockwerke beinhalten (siehe beiliegende Fotos). Es entsteht damit Bauten, die sich nicht durch gute architektonische Gestaltung hervorheben sondern alleine durch den Zonenplan getrieben sind, sogenannte 'Zonenplanarchitektur'.

Antrag:

1. *Damit insbesondere in den Zonen WG4 und Z4 qualitativ hochwertige Architektur gefördert werden kann, wird der Gemeinderat ersucht folgendes zu überprüfen:*
 - a. *Was hat dazu geführt hat, dass diese "Zonenplanarchitekturbauten" (Beilage) durch den Bauausschuss nicht verhindert werden konnten. Verfügt der Bauausschuss über ausreichende rechtliche Grundlagen um entsprechend eingreifen zu können? Welche anderen Organisationsformen und Zusammensetzungen des Bauausschusses könnten einerseits "Zonenplanarchitektur" verhindern und andererseits zu qualitativ hochwertiger Architektur beitragen.*
 - b. *Welche Möglichkeiten (z. B. Verordnung, Verfügung, ER-Beschluss, etc.) der Gemeinde offenstehen, dieses Ansinnen zu erreichen ohne Anpassung des Zonenreglements Siedlung.*
 - c. *Welche Möglichkeiten bestehen, das Zonenreglement Siedlung dem entsprechend kurzfristig anzupassen respektive zu ändern.*
2. *Falls diese Prüfung ergibt, dass ohne Anpassung des Zonenreglements Siedlung insbesondere die Mansardendachproblematik nicht gelöst werden kann, ist dem Einwohnerrat eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten.*

Begründung:

Insbesondere entlang der Baslerstrasse sind in der nahen Vergangenheit Neu-, Um- und Ausbauten entstanden in sogenannter Zonenplanarchitektur (Beilage). Betroffen sind im speziellen die Zone WG4 Wohn-/Geschäftszone 4-geschossig und Z4 Zentrumszone 4-geschossig. In diesen Zonen sind Sattel-, Mansarden- und Flachdächer gestattet. Nun haben clevere Architekten festgestellt, dass mit der zulässigen Gebäudehöhe und den Mansardendachvorschriften ein Mansardendachaufbau mit zwei Stockwerken möglich ist. Das heisst es sind somit zum Teil 6-geschossige Bauten entstanden (4 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse). Diese Situation verhindert, dass attraktive und qualitativ hochwertige Architektur entlang der Baslerstrasse entstehen kann. Eine Entwicklung die nicht das Ziel des aktuellen Zonenreglements sein kann. Gemäss Zonenreglement wäre der Bauausschuss das Organ das die gestalterische Komponente der Baugesuche prüft und ein allfälliges Veto einlegt. Es stellt sich nun die Frage, welche Massnahmen nötig sind um dieses Gremium dahingehend zu stärken, dass einerseits 'Zonenplanarchitektur' verhindert und andererseits zu qualitativ hochwertiger Architektur beitragen werden kann."

Der Gemeinderat nahm das Postulat anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 29. März 2017 zur Beantwortung entgegen.

2. Antwort des Gemeinderates

Gemäss Geschäftsreglement des Einwohnerrates müssen überwiesene Postulate innert eines Jahres dem Einwohnerrat mit entsprechendem Bericht oder Zwischenbericht unterbreitet werden. Der Postulant will konkret wissen, wie der kommunale Bauausschuss auf die Mansardendachregelung und insbesondere auf die gestalterischen Auswirkungen Einfluss nehmen kann.

Seit dem 25. September 2017 liegt der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts Allschwil 2035 (REK) vor, der als Grundlage für die kommende Zonenrevision Siedlung (Nutzungsplanung) dient. Der entsprechende Bericht wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 im Einwohnerrat diskutiert. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde am 1. Dezember 2017 abgeschlossen, und der Mitwirkungsbericht ist in Arbeit.

Im Kapitel 5 des REK-Berichts, REK Siedlung, 5.1.3 Quartiere wird auf typische Situationen der Quartierentwicklung Allschwils näher eingegangen. Darin werden heutige Qualitätsmerkmale beschrieben, Entwicklungsprinzipien aufgestellt und Regelungsvorschläge formuliert. Dies soll dazu dienen, die Ziele des REK hinsichtlich Quartiersentwicklung zu konkretisieren. Für die 3- bzw. 4-geschossigen Wohn- und Geschäftszonen bzw. Zentrumszonen entlang der Hauptstrassenzüge ist die Überprüfung der Dachform explizit als Planungsaufgabe genannt. Im Rahmen der Planungsarbeiten für die Revision der Zonenplanung Siedlung wird dieses Thema aufgegriffen werden mit dem Ziel einer hohen räumlichen und städtebaulichen Qualität mit angepassten Bestimmungen.

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht bei laufenden Nutzungsplanungen vor, Entwicklungen mittels Planungszonen zu stoppen, welche den Zielen der zukünftigen Planung entgegenlaufen. So kann bei einem konkreten Baugesuch mit „Mansardendach“ eine Bausperre vom Gemeinderat bei der Bau- und Umweltschutzdirektion BL beantragt werden. Diese kann dann durch eine Planungszone abgelöst werden. Wird eine Bausperre (§ 54 RBG) mit anschliessender Planungszone (§ 53 RBG) bei einem konkreten Bauprojekt im Siedlungsgebiet für Dachformen in den Zonen WG4, Z4 und Z3 von der Bau- und Umweltschutzdirektion BL erlassen, kann ab diesem Zeitpunkt für max. fünf Jahre kein Mansardendach erstellt werden. Dieser Zeitraum sollte reichen, bis die neuen Zonenvorschriften Siedlung rechtskräftig sind.

Auskunft Amt für Raumplanung BL, Thomas Wehren, zuständiger Kreisplaner für Allschwil vom 6. Dezember 2016:

- Grundsätzlich wird mit dem REK die nächste Zonenrevision Siedlung vorbereitet; es gilt daher als Teil der Nutzungsplanung.
- Bei einem konkreten Baugesuch, welches den vorgenannten Planungszielen (z.B. Mansardendachregelung) widerspricht, könnte eine Bausperre von max. einem Jahr erlassen werden.
- Die Bausperre kann durch eine Planungszone abgelöst werden. Die Bausperre und die nachfolgende Planungszone dürfen zusammen nicht länger als fünf Jahre dauern.
- Es könnte auch eine Reglements-Anpassung nur für die Mansardendachregelung eingeleitet werden. Dieses Verfahren dauert in der Regel gleich lang wie ein Quartierplanverfahren.

Bauausschuss

§ 48 Beratende Kommission - Bauausschuss:

¹ Zur Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen und für Stellungnahmen zu Planungsfragen setzt der Gemeinderat den Bauausschuss als vorberatendes Organ ein. Dieser soll mehrheitlich aus Bau- und Planungsfachleuten zusammengesetzt werden. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses.

² Der Gemeinderat kann den Bauausschuss mit weiteren Aufgaben betrauen.

Der Bauausschuss tagt in der Regel alle zwei Wochen und beurteilt die anstehenden Baugesuche. Dabei stützt sich die gemeinderätliche Kommission auf § 11 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Allschwil.

§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ *Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.*

² *Wenn Bauten oder bauliche Veränderungen das Strassen-, Platz-, Dorf-, Landschafts- und Aussichtsbild grob beeinträchtigen würden, ist der Gemeinderat zur Einsprache verpflichtet. Diese ist gegenüber der Bauherrschaft zu begründen, wobei eine einvernehmliche Lösung gesucht werden soll. Die Rechte bezüglich zonenmässiger Überbauung bleiben gewährleistet.*

Diese Bestimmung bildet die Grundlage bei der gestalterischen Beurteilung der Baugesuche und wird auch sehr häufig angewandt. In der Regel werden Einsprachen auf Antrag des Bauausschusses vom Gemeinderat unterstützt und den Gesuchstellenden schriftlich mitgeteilt. In gemeinsamen Gesprächen zwischen dem Bauausschuss und den Gesuchstellenden wird die Architektur sowie die Materialisierung besprochen und versucht, eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung zu finden.

Fazit

Wie beschrieben, kann der Gemeinderat im Rahmen der eigentlichen Zonenrevision Siedlung all diese Fragen detailliert mit dem Einwohnerrat und allen Interessierten breit abgestützt diskutieren und ins entsprechende Reglement aufnehmen. Mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) stehen die gesetzlichen Instrumentarien zur Verfügung, um Mansardendächer in der jetzigen Form zu unterbinden.

Der Gemeinderat sieht im Moment keinen dringenden Handlungsbedarf eine Bausperre und anschliessend eine Planungszone bei einem zukünftigen Baugesuch mit Mansardendach beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft als Vollzugsbehörde zu beantragen.

3. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Einwohnerrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Das Postulat Nr. 4320 wird als erledigt abgeschrieben.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill