

Geschäft 4773A

Teilzonenplan und Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Teilzonenplan, Teilzonenreglement sowie Mutation Baulinien

Bericht an den Einwohnerrat
vom 17. Dezember 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Allgemeine Erwägungen	3
2.1 Strategische Bedeutung und Masterplan	3
2.2 Trennung von Zonenplanung und Tramprojekt	3
2.3 Bedenken und Schutzbedürfnisse des Gewerbes	3
3. Änderungsanträge zu den Zonenvorschriften	4
3.1 Erhöhte Anrechnung von Fassadenbegrünungen an die Grünflächenziffer (Art. 5 Abs. 3 TZR)	4
3.2 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei (Art. 48)	5
3.3 Ortsbildschutz Binningerstrasse 167/169 (Parzellen A-1160 und A-1161)	5
3.4 Zone mit Quartierplanpflicht «Ziegelei Ost»	6
3.5 Finanzielle Auswirkungen	6
4. Verhältnis zum kantonalen Projekt Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 Zonenrechtliche Behandlung der Tramwendeschlaufe Gartenhof	8
4.3 Erläuterung der einzelnen Beschlussziffern	8
4.4 Rechtliche Beurteilung	9
5. Antrag	10

Beilagen

- Teilzonenreglement «Binningerstrasse», Version A
- Teilzonenplan Binningerstrasse, Teil A
- Teilzonenreglement «Binningerstrasse», ergänzende Bestimmungen Teil B
- Teilzonenplan Binningerstrasse, Änderungsplan B

1. Ausgangslage

Die Binningerstrasse stellt für Allschwil einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung dar. Das Gebiet, das historisch durch die Ziegelproduktion geprägt wurde, soll gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und dem darauf aufbauenden Masterplan von einer reinen Gewerbezone in ein hochwertiges Mischgebiet mit Wohnanteil transformiert werden.

Die vorliegenden Teilzonenvorschriften dienen dazu, diese strategischen Ziele grundeigentümerverbindlich zu verankern. Parallel dazu verläuft das Projekt des Kantons zur Neugestaltung der Binningerstrasse und der Verlängerung der Tramlinie 8, welches die verkehrstechnische Basis für die angestrebte Verdichtung schafft. Die Kommission für Bauwesen und Umwelt hat die Vorlage an zahlreichen Sitzungen im Jahr 2025 intensiv beraten, zwei Anhörungen durchgeführt und am 17. Dezember 2025 die abschliessenden Anträge gefasst.

2. Allgemeine Erwägungen

2.1 Strategische Bedeutung und Masterplan

Die Kommission stützt die Absicht des Gemeinderates, an der Binningerstrasse kein zweites «Bachgraben-Areal» als reinen Arbeitsplatzstandort entstehen zu lassen, sondern ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen zu fördern. Der Masterplan Binningerstrasse dient hierbei als wegleitende Grundlage. Die Kommission begrüsst die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch den geplanten zentralen Grünraum und die bessere Vernetzung mit den Naherholungsgebieten wie dem Allschwiler Wald.

2.2 Trennung von Zonenplanung und Tramprojekt

Ein zentraler Punkt der Kommissionsberatungen war die politische Verknüpfung der Zonenplanung mit der Tramverlängerung. Um zu verhindern, dass die notwendige Zonenrevision aufgrund von Widerständen gegen das Tramprojekt scheitert, hat die KBU am 19. November 2025 einen Grundsatzentscheid gefasst: Die Tramwendeschlaufe Gartenhof soll dem Einwohnerrat in einem separaten Beschluss vorgelegt und dem Behördenreferendum unterstellt werden. Damit erhält die Stimmbevölkerung die Möglichkeit, sich explizit zum Tramprojekt zu äussern, ohne die restliche Quartierentwicklung zu blockieren.

2.3 Bedenken und Schutzbedürfnisse des Gewerbes

Im Hinblick auf die öffentlich bekannt gewordenen Bedenken von Gewerbetreibenden im Perimeter des Teilzonenplans hat die Kommission am 22. Oktober 2025 eine Anhörung mit Vertretern des Gewerbevereins KMU Allschwil-Schönenbuch durchgeführt. Die Rückmeldungen der Gewerbetreibenden zeichneten ein heterogenes Bild. Während Grundeigentümer teilweise den planerischen Mehrwert durch die neue Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) begrüssen, fordern andere eine gesicherte Besitzstandswahrung für bestehende Gebäude und Nutzungen. Eine zentrale Befürchtung ist, dass neue Wohnnachbarn trotz der Einstufung als Mischzone Reklamationen wegen Gewerbelärms einreichen könnten. Die Gewerbler fordern hier eine verbindliche Rückendeckung durch die Gemeinde. Es wurde davor gewarnt, dass der höhere Bodenwert in Mischzonen dazu führt,

dass produktionsorientiertes Gewerbe durch «stilles» Gewerbe (Büros) oder Wohnraum verdrängt wird, da letztere höhere Renditen erzielen.

Weitere vorgebrachte Punkte bezogen sich auf das kantonale Projekt zur Tramverlängerung und Umgestaltung der Binningerstrasse; befürchtet wird namentlich, dass der Verkehrsfluss behindert werde und die Anlieferung und der Warenumschlag erschwert würden.

Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, hat die Kommission die Vorlage in den folgenden Punkten geändert:

- Anstelle der Wohnzone Stockbrunnenrain in Lärmempfindlichkeitsstufe II wird eine gemischte Wohn-/Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei geschaffen, um das gesamte Areal des Teilzonenplans in der Lärmempfindlichkeitsstufe III belassen zu können.
- Für das Gebiet des Quartierplans «Ziegelei Ost» wird ein im Quartierplanverfahren zu definierender Anteil Flächen für Ateliers und Handwerksbetriebe vorgesehen.

Hinsichtlich der Bestandesbauten, deren effektive Ausnutzung teilweise über der für eine künftige Mischnutzung vorgesehenen Ausnutzungsziffer liegt, ist darauf zu verweisen, dass das kantonale Recht in § 109 eine Bestandesgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen vorsieht. Demnach dürfen rechtmässig erstellte Bestandesbauten, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, nicht nur erhalten, sondern auch angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. Zusätzliche kommunale Vorschriften betreffend den Bestandesschutz scheinen daher nicht erforderlich, sofern sie überhaupt zulässig wären. Eine mögliche Rückkehr zur Gewerbezone G20 anstelle der Zentrumszone Letten Z-L lehnt die Kommission als nicht zielführend ab.

3. Änderungsanträge zu den Zonenvorschriften

3.1 Erhöhte Anrechnung von Fassadenbegrünungen an die Grünflächenziffer (Art. 5 Abs. 3 TZR)

Die geltenden Zonenvorschriften sehen für Gewerbezonen eine Grünflächenziffer von 10% vor, wobei die Hälfte über Dachbegrünung erreicht werden kann und unbefestigte Parkierungsflächen und Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen zu 50% anrechenbar sind. Neu beträgt die an die Stelle der *Grünflächenziffer* tretende *Grünziffer* 15%. Versiegelte Flächen und Abstellflächen sind nicht anrechenbar, hingegen können 7,5% über bodengebundene Fassadenbegrünungen erreicht werden.

Allschwil, insbesondere das Gebiet entlang der Binningerstrasse, ist gemäss den Klimaanalysekarten bereits heute stark von Wärmebelastung und dem Hitzeinsel-Effekt betroffen. Mit den verschärften Anforderungen soll eine Abkühlung erreicht werden. Fassadenbegrünungen können hierbei eine Schlüsselfunktion übernehmen: Sie kühlen durch Verdunstungsleistung der Pflanzen, bieten Verschattung für die Gebäudehülle und reflektieren Wärmestrahlung.

Aufgrund der bereits dichten Bebauung vieler Parzellen im Perimeter des Teilzonenplans kann es in Teilbereichen anspruchsvoll sein, die geforderte Grünziffer zu erreichen. In Gebieten wie der Binningerstrasse konkurrieren ebenerdige Grünflächen oft mit zwingend notwendigen betrieblichen Anforderungen wie Logistikflächen, Anlieferungsbereichen und Zufahrtswegen.

In der Kommission wurde daher die Befürchtung geäussert, dass die geforderte Grünziffer die bauliche Entwicklung von Gewerbebetrieben übermässig behindert.

Die Kommission hält mehrheitlich an der vorgeschlagenen Grünziffer fest. Im Sinn eines Kompromisses schlägt sie jedoch vor, Fassadenbegrünungen zu 35% der Fläche an die Grünziffer anrechnen zu lassen. Damit soll es in erster Linie den Gewerbebetrieben erleichtert werden, die Grünziffer zu erreichen, ohne dadurch wesentliche Abstriche bei der siedlungsklimatischen Zielsetzung zu machen. Dieser Beschluss wurde mit Stichentscheid des Präsidenten gefasst.

3.2 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei (Art. 48)

Die Kommission schlägt einstimmig die Einführung einer Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei (WG-SZ) anstelle der ursprünglich geplanten reinen Wohnzone (W-S) vor. Dafür ausschlaggebend ist der Wunsch nach der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten. Reine Wohnzonen sind zwingend der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) zuzuordnen. Da das Areal jedoch unmittelbar an bestehende Gewerbezonen (G-S15 und G-S20) angrenzt, die der Stufe ES III unterliegen, sieht die Kommission ein erhebliches Potenzial für spätere Lärmklagen durch neue Bewohner gegen bestehende Gewerbebetriebe. Ein Nutzungskonflikt könnte ausserdem zwischen der im Richtplan vorgesehenen und mit einer Trassensicherung im Teilzonenplan verankerten Strassenverbindung («Spange Oberwilerstrasse») und einer reinen Wohnzone entstehen. Mit der Ausgestaltung als Wohn- und Geschäftszone kann das betreffende Gebiet in der ES III verbleiben.

Abklärungen mit der Verwaltung ergaben, dass eine Erhöhung der Lärmstufe für dieses Areal fachlich unbedenklich ist und die Planungsziele unterstützt. Die Umsetzung des auf dem Areal vorgesehenen Richtprojektes, das den Erhalt bestehender Tragstrukturen und damit das Einsparen von «grauer Energie» bezweckt, wird durch die Änderung der Zone nicht beeinträchtigt.

3.3 Ortsbildschutz Binningerstrasse 167/169 (Parzellen A-1160 und A-1161)

Zu Fragen des Ortsbild- und Denkmalschutzes hat die Kommission am 17. September 2025 eine Anhörung mit Vertretern des Baselbieter Heimatschutzes durchgeführt, in welcher der Umgang mit der gemäss ISOS schützenswerten Häuserzeile am Ortseingang zu Basel thematisiert wurde. Gemäss der Vorlage wurde auf eine Unterschutzstellung im Rahmen des Teilzonenplans verzichtet, da das Ortsbild durch bauliche Veränderungen der letzten Jahre bereits stark überformt sei. Stattdessen wird versucht, das städtebauliche Prinzip der geschlossenen Bauweise in der neuen Wohn- und Geschäftszone Langenhag rechtlich zu sichern, um den urbanen Charakter des Ortseingangs zu wahren. Gemäss den angehörten Fachpersonen würden die vorgesehene Baulinie und die mögliche Aufstockung auf drei Geschosse trotz Beibehaltung der geschlossenen Bauweise voraussichtlich zum Verlust der Bausubstanz führen. Unbedingt zu erhalten sei jedoch das Gebäude Binningerstrasse 167/169 aufgrund seines hohen Stellenwerts für das Ortsbild.

Das betreffende Gebäude gehört zur Baugruppe 9.4, die im ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) eingestuft wird. Es handelt sich um ein markantes Gebäude im Heimatstil (siehe Abb. 31 im ISOS Allschwil), das für das Ortsbild an dieser Stelle prägend ist. Während die Schutzwürdigkeit der übrigen Gebäude der Baugruppe 9.4 aufgrund deren geringer baulicher Qualität und bereits getätigter Umbauten erheblich geschränkt ist (vgl. Planungsbericht, S. 70), trifft dies auf das hochwertig gestaltete und gut erhaltene Gebäude der «Pferdemetzgerei Bürgi» nicht zu. Die Kommission beantragt daher mit 4:0

Stimmen bei 2 Enthaltungen, die Parzellen A-1160 und A-1161 der Ortsbildschutzzone zuzuweisen. Eine entsprechende Bestimmung, die inhaltlich mit derjenigen des Entwurfs zu den Zonenvorschriften Siedlung übereinstimmt, wurde als Art. 45a in das Teilzonenreglement aufgenommen.

3.4 Zone mit Quartierplanpflicht «Ziegelei Ost»

Die Kommission geht davon aus, dass die Transformation des Gebiets Binningerstrasse von einer reinen Gewerbezone in eine Mischzone den bereits zu beobachtenden Verdrängungsprozess im Sinn der «Gentrifizierung» verstärken wird. In einem gewissen Mass scheint diese Entwicklung aufgrund der hohen Bodenpreise in Stadt Nähe ohnehin unausweichlich.

Die Befürchtung, dass die durch die Umzonung generierten Mehrwerte die Bodenpreise so stark steigen lassen, dass produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe erst recht durch lukrativere Büro- oder Dienstleistungsnutzungen verdrängt werden, ist aus Sicht der Kommission nicht von der Hand zu weisen. Diese Entwicklung ist auch aus raumplanerischer Sicht nicht erwünscht, weil sie beispielsweise im Fall von Handwerksbetrieben, die in Allschwil und Umgebung kaum noch geeignete Gewerbeflächen finden, zu vielen zusätzlichen Fahrten führt und dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege («15-Minuten-Stadt») zuwiderläuft.

Die Kommission hat verschiedene Optionen diskutiert und verworfen. Als problematisch erachtet sie namentlich eine Festlegung von konkreten Mietzinsgrenzen für Gewerbeflächen. Wenig zielführend wäre sodann ein Verzicht auf die Einführung von Mischzonen, weil auch in den reinen Gewerbezonen eine Tendenz zur Verdrängung von Produktions- und Handwerksbetrieben durch Betriebe mit höherer Wertschöpfung (Büronutzungen, Labore etc.) besteht. Stattdessen schlägt die Kommission einstimmig vor, im Rahmen des Quartierplanverfahrens im ZQP-Areal Ziegelei Ost einen Mindestanteil Flächen für Ateliers und Handwerksbetriebe festzulegen. Gerade im Bestand der Ziegeleihallen, die teilweise zu erhalten und zu renovieren sein werden, sollten geeignete Flächen zu realisieren sein. Diese Flächen sollen somit bewusst für Gewerbebetriebe mit auf die Fläche bezogen niedriger Wertschöpfung reserviert bleiben. Die Mietzinsen für diese Flächen werden sich entsprechend an den finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppe orientieren müssen.

3.5 Finanzielle Auswirkungen

Die Festlegung eines Mindestanteils Flächen für bestimmte Arten von weniger zahlungskräftigem Gewerbe im ZQP-Areal «Ziegelei Ost» wirkt sich möglicherweise auf die Höhe der zu entrichtenden Planungsmehrwertabgabe aus.

Von den übrigen Änderungen der Zonenvorschriften sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

4. Verhältnis zum kantonalen Projekt Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8

4.1 Allgemeines

Der vorliegende Entwurf der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wurde von der Gemeinde in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Kanton erarbeitet, welcher seinerseits beabsichtigt,

die Entwicklung durch eine Umgestaltung der Binningerstrasse und die Verlängerung der Tramlinie 8 von der Stadtgrenze bis zum Schulhaus Gartenhof zu unterstützen. Die angestrebte bauliche Verdichtung ist darauf angewiesen, dass der Mehrverkehr nicht durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), sondern durch den öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr aufgefangen wird. Die Tramverlängerung ist hierbei das zentrale Instrument, um diesen «Modal Shift» zu ermöglichen und das kantonale Entwicklungsgebiet verkehrlich verträglich zu erschliessen.

Rechtlich und planerisch sind die beiden Planungen jedoch voneinander unabhängig:

- Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse betreffen nicht den Strassenraum. Bei der Binningerstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse, die in der Planungshoheit des Kantons steht.
- Die Planung der Tramverlängerung richtet sich nach der Eisenbahngesetzgebung des Bundes; die Planung und Finanzierung ist Sache des Kantons. Aus rechtlicher Sicht kann sie unabhängig von der Zonenplanung beschlossen werden; ein vom Landrat beschlossenes Generelles Projekt geht den kommunalen Zonenvorschriften vor.
- Die in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse geplante Transformation in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung setzt die Tramverlängerung nicht zwingend voraus. Der Perimeter Binningerstrasse weist bereits aktuell eine gute öV-Erschliessung auf. Eine verbesserte öV-Anbindung durch die Verlängerung der Tramlinie 8 würde die Transformation mit den vorgesehenen autoarmen oder -freien Wohnnutzungen fördern, bildet aber keine Voraussetzung dafür.
- Bei einer Ablehnung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse würde das gesamte Gebiet in den Gewerbezonen G15 und G20 verbleiben. In diesem Fall wäre eine Entwicklung analog zum Gewerbegebiet Bachgraben mit entsprechendem Verkehrsaufkommen absehbar. Die Frage, wie das Verkehrsvolumen ohne einen Ausbau des öffentlichen Verkehrs bewältigt werden kann, würde sich erst recht stellen.

Das kantonale Projekt ist von verschiedenen Seiten in die Kritik geraten. In der Beratung im Landrat wurde vorgebracht, dass in der Gemeinde Allschwil Uneinigkeit gegenüber der Entwicklung des Gebiets Binningerstrasse und der Tramverlängerung bestehe; zudem bestehen in einem Teil des Projekts (Knoten Binninger-/Spitzwaldstrasse) noch offene Fragen bezüglich der Machbarkeit der vorgeschlagenen Variante. Von den Gegnern der Tramverlängerung wird vorgebracht, dass das Tram Stau zur Folge habe, ein Lückenschluss zur Linie 6 sinnvoller wäre, die Erschliessung per Bus erfolgen könne und die Tramschlaufe beim Schulhaus gefährlich sei. Aus diesen Gründen wurde der Landratsbeschluss über das Generelle Projekt der Tramverlängerung Linie 8 zurückgestellt, in der Erwartung, dass die betroffene Gemeinde sich in der Zwischenzeit ein Bild machen und sich für oder gegen die Tramverlängerung aussprechen solle.

Die Kommission war sich darin einig, dass das vom Landrat geforderte politische Signal für die Tramverlängerung der Linie 8 nicht vom Einwohnerrat, sondern von der Stimmbevölkerung ausgehen muss. Ebenso einig war sich die Kommission, dass eine allfällige Volksabstimmung über die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse nicht zum Plebisit über die Tramverlängerung werden darf. Diese Gefahr besteht jedoch insbesondere, wenn die Allschwiler Stimmbevölkerung nicht vor oder gleichzeitig mit einer Abstimmung über die Teilzonenvorschriften die Gelegenheit erhält, sich über die Tramverlängerung auszusprechen.

Aus diesen Erwägungen hat die Kommission am 19. November 2025 mit 7:0 Stimmen einstimmig im Sinn eines Grundsatzentscheids beschlossen, den die Tramwendeschlaufe Gartenhof betreffenden Teil des Teilzonenplans/Teilzonenreglements Binningerstrasse dem Einwohnerrat in einem separaten Beschluss vorzulegen mit dem Antrag, diesen dem

Behördenreferendum zu unterstellen. Mit diesem Vorgehen will die Kommission der Allschwiler Stimmbevölkerung ermöglichen, sich – unabhängig vom Entscheid über die Zonenplanung im Perimeter Binningerstrasse – zum Projekt der Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Gartenhof zu äussern. Dieser Entscheid wurde dem Gemeinderat und dem Einwohnerratsbüro zur Kenntnis gebracht.

4.2 Zonenrechtliche Behandlung der Tramwendeschlaufe Gartenhof

Da das Tramprojekt fast ausschliesslich den (kantonalen) Strassenraum der Binningerstrasse betrifft, beschränken sich seine Berührungspunkte mit der kommunalen Zonenplanung auf das Areal der Parzelle A-788, auf der die Tramwendeschlaufe Gartenhof errichtet werden soll.

Gemäss Entwurf des Gemeinderates soll die Parzelle, die im Eigentum der Gemeinde steht, einer «Zentrumszone Gartenhof» zugewiesen werden. Diese dient der Entwicklung eines Gebiets mit Mischnutzung, welches nebst Tramwendeschlaufe auch Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind, oder öffentliche Nutzungen aufnimmt; zu realisieren wäre weiter eine mindestens 1700 m² grosse zusammenhängende Grün- oder Freiraumanlage.

Die Kommission sieht vor, dass der Erlass der Zentrumszone Gartenhof in einer separaten Ziffer des Einwohnerratsbeschlusses erfolgt, welche dem obligatorischen Referendum (als Behördenreferendum) unterstellt wird. Damit erhält die Stimmbevölkerung Gelegenheit sich darüber zu äussern, ob die Ortsplanung an dieser Stelle auf eine Tramwendeschlaufe abgestimmt werden soll und damit indirekt auch darüber, ob sie eine solche überhaupt wünscht.

4.3 Erläuterung der einzelnen Beschlussziffern

Der Beschluss über die Teilzonenvorschriften ist im Folgenden zu erläutern:

- Ziffer 1 enthält den Grundsatzentscheid über die Gutheissung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse, die dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen sind.
- Ziffer 2 enthält die rechtlich verbindlichen und vom Regierungsrat zu genehmigenden Dokumente. Dabei wird die Kommissionsversion in der Fassung ohne Zentrumszone Gartenhof (Teilzonenplan «Teil A», Teilzonenreglement «Version A») referenziert. Deren Areal bleibt mit dem Vermerk «Entscheid über künftige Nutzungszone noch ausstehend» weiss, sofern Ziffer 4 nicht in Kraft tritt.
- Ziffer 3 zählt die orientierenden Grundlagen auf, welche die Grundlage der Genehmigung durch den Regierungsrat bilden.
- Ziffer 4 enthält die ergänzenden, rechtlich verbindlichen Vorschriften für den Fall, dass das Volk der Zentrumszone mit Tramwendeschlaufe zustimmt. Diese bestehen in einem «Änderungsplan B», der die Zentrumszone Gartenhof enthält, sowie den ergänzenden Bestimmungen von Art. 25 (Spalte «Zentrumszone Gartenhof») und 32 des Teilzonenreglements. Im Fall einer Zustimmung zu Ziffer 4 sind die ergänzenden Vorschriften mit dem «Teil A» bzw. der «Version A» zu konsolidieren und dem Regierungsrat als einheitlicher Beschluss zur Genehmigung zu unterbreiten.
- Ziffer 5 ordnet das obligatorische Referendum betreffend Ziffer 4 an und bestimmt, dass letztere nur zusammen mit den Ziffern 1-3 in Kraft treten kann. Eine isolierte Inkraftsetzung der Zentrumszone Gartenhof (im Fall einer Ablehnung der übrigen Teilzonenvorschriften) ist damit ausgeschlossen.

4.4 Rechtliche Erwägungen

Das von der Kommission vorgeschlagene Vorgehen, wonach über die Zentrumszone Gartenhof separat abgestimmt werden soll, beruht auf § 32 der Kantonsverfassung, wonach «bei der Vorlage von Erlassen oder Beschlüssen [...] neben der Abstimmung über das Ganze auch eine solche über einzelne Bestimmungen durchgeführt werden» kann. Bei den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse handelt es sich um einen kommunalen Erlass. Die Bestimmungen von §§ 30-33 der Kantonsverfassung beziehen sich sowohl auf kantonale als auch auf kommunale Abstimmungen (siehe § 30 lit. e und § 31 Abs. 3).

Der Ausgang der Volksabstimmung hat keine rechtliche Verbindlichkeit in Bezug auf das Projekt der Tramverlängerung Linie 8, da dieses in die Kompetenz des Kantons fällt. Der Entscheid für oder gegen eine Zentrumszone mit Tramwendeschlaufe stellt auf kantonaler Ebene ein politisches Signal dar, ob die Allschwiler Bevölkerung die geplante Tramverlängerung wünscht. Rechtlich verbindlich ist der Ausgang der Volksabstimmung in Bezug auf die kommunalen Zonenvorschriften. Bei einer Ablehnung der Zentrumszone Gartenhof verbleibt die Parzelle A-788 bis auf weiteres in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Es handelt sich daher nicht um eine Konsultativabstimmung, deren Zulässigkeit mangels expliziter gesetzlicher Grundlage umstritten ist.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen die Kommission für Bauwesen und Umwelt

zu beschliessen:

1. Das Teilzonenreglement und der Teilzonenplan Binningerstrasse werden gutgeheissen und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
2. Folgende Dokumente werden als Genehmigungsinhalt beschlossen:
 - Teilzonenplan Binningerstrasse 1:2'500 (Teil A)
 - Teilzonenreglement Binningerstrasse (Version A)
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Mutationsplan Baulinien 1:2'000
 - Zonenplan Naturgefahren Teilplan 1:4000
3. Folgende orientierende Grundlagen, welche Bestandteile des Genehmigungsinhalts sind, werden zur Kenntnis genommen.
 - Mitwirkungsbericht
 - Masterplan Binningerstrasse
 - Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur Gemeinde Allschwil von 2022
 - Hochhauskonzept, Juni 2024
 - Liste geeigneter Baumarten, Januar 2025
 - Stellungnahme Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung
 - Bericht Kantonale Vorprüfung
4. In Ergänzung von Ziff. 2 werden folgende Dokumente als Genehmigungsinhalt beschlossen:
 - Änderungsplan B zum Teilzonenplan Binningerstrasse 1:2'500
 - Ergänzende Bestimmungen (Art. 25 und 32) im Teilzonenreglement Binningerstrasse (Teil B)
5. Ziff. 4 wird dem obligatorischen Referendum unterstellt und tritt nur in Kraft, wenn die Beschlüsse gemäss Ziff. 1-3 in Kraft treten.

**KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT**
Präsident:

Matthias Häuptli