

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 2 RBV BL zum Mitwirkungsverfahren

Mitwirkung vom 30. Mai 2024 bis 10. Juli 2024

Beschluss Gemeinderat vom 04.12.2024

Allschwil, 9. Dezember 2024

urbanista.ch

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

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1480
Auftraggeber	Gemeinde Allschwil
Datum	09.12.2024
Datei	https://urbanista.sharepoint.com/sites/office/FreigegebeneDokumente/03_Projekte/32_ZRA_Allschwil/2_Organisation/06_Formelles Verfahren/04_Information und Mitwirkung Binneringerstr/Mitwirkungsbericht/Mitwirkungsbericht_TZV_Allschwil_241129.docx
Seitenanzahl	108
Titelbild	-

VERFASSER

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

ÄNDERUNGEN

Index	Änderung	Name	Datum
a	Entwurf für die Projektsteuerung		31.07.2024
b	Entwurf für die Freigabe durch Projektsteuerung (Sitzung 21.10.2024)		18.10.2024
c	Entwurf für die Freigabe durch Gemeinderat (Sitzung 06.11.2024)		01.11.2024
d	Bereinigung nach Freigabe durch Gemeinderat		13.11.2024
e	Ergänzung des Berichts um bisher fehlende Eingabe Nummer 23. Entwurf für die Freigabe durch den Gemeinderat (Sitzung 04.12.2024)		29.11.2024
f	Bereinigung nach Freigabe durch Gemeinderat		09.12.2024

INHALTSVERZEICHIS

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag Mitwirkungsverfahren	1
1.2	Durchführung des Verfahrens	1
1.3	Mitwirkungseingaben.....	1
2.	BEHANDLUNG DER EINGABEN	2
2.1	Eingaben zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse	3
2.2	Weitere Eingaben aus der Mitwirkung zur Revision Zonenvorschriften Teil Siedlung	85
2.3	Eingaben zum Projekt Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8.....	89
3.	ZUSAMMENFASSUNG DER ÄNDERUNGEN.....	101
3.1	Änderungen Teilzonenreglement Binningerstrasse	101
3.2	Änderungen Planungsbericht	103
3.3	Änderungen Teilzonenplan Binningerstrasse	103
3.4	Änderungen Mutationsplan Baulinien.....	103
4.	BEKANNTMACHUNG	104
ANHANG A	LISTE MITWIRKENDE	105

1. Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag Mitwirkungsverfahren

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

1.2 Durchführung des Verfahrens

Die Mitwirkungsphase dauerte vom 30. Mai 2024 bis zum 10. Juli 2024. Am 29. Mai 2024 wurde in einer Informationsveranstaltung gemeinsam mit dem Kanton über die Gesamtentwicklung im Raum Binningerstrasse berichtet. Am 10. Juni 2024 stellte das Planungsteam die Unterlagen zum Teilzonenplan öffentlich vor und beantwortete Fragen. Die Dokumente lagen auf der Gemeindeverwaltung aus und konnten auf der Gemeinde- und der Projektwebseite heruntergeladen werden.

Die Bevölkerung sowie Vereine, Behörden, Gewerbetreibende etc. konnte in diesem Zeitraum Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Planungsgebiets, sowie die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer wurden persönlich angeschrieben. Zusätzlich wurde über Postwurfsendungen im ganzen Perimeter des Teilzonenplans auf die Informationsveranstaltungen und die Mitwirkungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht.

Parallel zur Mitwirkung zum Teilzonenplan Binningerstrasse führte der Kanton die Mitwirkung zum Kantonsstrassenprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Verlängerung Tramlinie 8 durch.

1.3 Mitwirkungseingaben

Die Mitwirkungseingaben wurden per E-Mail und / oder per Post eingereicht und mit einer Nummer versehen. Die Liste aller Mitwirkenden befindet sich im Anhang.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 23 Eingaben zum Teilzonenplan ein. Zudem wurden 3 Eingaben während der Auflage der Revision Zonenvorschriften Teil Siedlung (16.01.-26.02.2024) eingereicht, welche sich auf die Teilzonenplanung Binningerstrasse beziehen und daher in diesem Mitwirkungsbericht bearbeitet werden (siehe Kapitel 2.2). Insgesamt wurden rund 105 Anträge eingereicht. Auf rund 25 Anträge konnte ganz oder teilweise eingetreten werden.

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

Die nach Verfasser sortierten Eingaben werden einzeln beantwortet.¹ Manche Eingaben betreffen ausschliesslich das Strassenprojekt. Diese Eingaben wurden an den Kanton weitergeleitet und werden im Rahmen des Mitwirkungsberichts zum Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Verlängerung Tramlinie 8 bearbeitet. Zwecks einer besseren Lesbarkeit sind Eingaben zum Strassenprojekt im Kapitel 2.1 gekürzt und in Kapitel 2.3 ungekürzt abgebildet. Die Eingaben werden vom Kanton mit der Veröffentlichung des Mitwirkungsberichts zum Strassenprojekt beantwortet. Dies wird abgestimmt auf den politischen Prozess auf Kantonsebene voraussichtlich erst 2025 der Fall sein.

¹ Die Mitwirkungseingaben wurden ohne Lektorat in den vorliegenden Mitwirkungsbericht übernommen.

2. Behandlung der Eingaben

2.1 Eingaben zu den Teilzonenvorschriften Binneringerstrasse

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
1	Ein- und Ausfahrt der neuen Tiefgarage unter dem Lettenplatz separieren	1) Parkplatz Coop/Aldi Lettencenter <u>Betrifft das Strassenprojekt:</u> <i>Die Eingabe thematisiert die Ein- und Ausfahrt der neuen Tiefgarage unter dem Lettenplatz.</i>	<p>Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	2) Gartenhofwegli verbreitern, um Kreuzungsmöglichkeit von Fuss- und Veloverkehr zu verbessern	2) Wegverbindung Gartenhofwegli <p>Dieses ist eine wichtige Schülerverbindung, heute wegen Sportrasen Sekundarschule deutlich zu schmal, es können kaum Passanten, aber noch schwieriger Fahrräder aneinander vorbeigeschoben werden. Es ist ein generelles Fahrverbot heute. Ebenso ist der Gartenhof schulplatz ein Fahrverbot.</p> <p>Vorschlag: Gartenhofwegli breit genug ausgestalten so dass Langsamverkehr kreuzen kann, und Fahrverbot belassen, aber Radfahrer gestatten. Dann hätte auch die Strassenreinigung Platz. Und es gäb eine attraktive Querverbindung von Binneringerstrasse zum Lettenweg, ohne dass die Schüler dann über die Tramwendeschlaufe etc. Rennen müssen zur Sekundarschule und Turnhallen. Gartenhofwegli sehr gut abtrennen von der Tramspur.</p>	<p>Die Verbindung ist im Strassennetzplan als Fussweg eingetragen. Die Gemeinde wird sich bei der durch das Strassenprojekt verursachten Umgestaltung für eine ausreichend breite Wegeverbindung einsetzen, so dass auch für Velos Durchfahrtsmöglichkeiten entstehen.</p> <p>Im Übrigen bezieht sich die Eingabe auf das Strassenprojekt und wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
2	1. Nutzungsübertragung (§88 RBG) in Reglement aufnehmen	1. Nutzungsübertragung: Gemäss 88 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können die Gemeinden Nutzungsübertragungen vorsehen. Eine solche Bestimmung fehlt sowohl im bisherigen als auch im künftigen Zonenreglement der Gemeinde Allschwil. Sie sollte in das Teilzonereglement Binneringerstrasse aufgenommen werden. Dies im Hinblick auf die geplante Einführung einer Ausnützungsziffer für die Gewerbezone (siehe Pkt. 2). Mit der Nutzungsübertragung können nicht beanspruchte Nutzungsreserven auf benachbarte Grundstücke übertragen werden und damit beansprucht werden.	<p>Eine Nutzungsübertragung innerhalb der Nutzungszonen kann zu besseren städtebaulichen Lösungen zum Beispiel durch grössere zusammenhängende Freiräume führen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	Einbezug des Antragsstellers in die Anpassung insbesondere von Art. 45		<p>Der Vorschlag wird in einem eigenen Artikel aufgegriffen. (Antwort gemäss Antwort e68 Mitwirkungsbericht Revision Zonenvorschriften Siedlung)</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	2. Auf Einführung der AZ für Gewerbezone verzichten oder auf das heutige Nutzungsmass festlegen (AZ 3.0)	<p>2. Art. 20: Neu soll auch für die Gewerbezone eine Ausnützungsziffer (AZ) eingeführt werden. Damit nicht genug: Die bisher mögliche Ausnutzung von rund 3.0 soll um einen Drittel reduziert werden. Diese Reduktion liegt in keiner Weise im Interesse der Gewerbetreibenden. Sie widerspricht auch der Masterplanung und ist somit sinngemäss richtplanwidrig. Eine derart starke Reduktion des Nutzungsmasses führt zudem ohne Weiteres zu einer materiellen Enteignung. Aus diesen Gründen ist entweder auf die Einführung der AZ für die Gewerbezone zu verzichten oder sie auf das heutige Nutzungsmass festzulegen.</p>	<p>Eine maximal zulässige bauliche Nutzung ist nach §18 RBG neu auch für Gewerbezone festzulegen, was in der Teilzonplanung Binningerstrasse durch die Ausnützungsziffer stattfindet.</p> <p>Die bestehenden Betriebe weisen (mit einzelnen Ausnahmen) meist eine AZ zwischen 0.6 und 1.4 auf, trotz der heute deutlich höher liegenden möglichen Ausnutzung. Eine AZ von 3.0 ist aus Sicht der Gemeinde nicht erwünscht. Aktuelle Bauprojekte zeigen, dass eine Ausnutzung von 3.0 oder mehr auch heute aus funktionalen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen an der Binningerstrasse nicht realisiert wird. Mit dem Masterplan Binningerstrasse hat der Gemeinderat unterstrichen, dass er an der Binningerstrasse Raum für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorsieht. Vergleichsprojekte mit einer AZ von mehr als 2.5 zeigen, dass bei so hoher Ausnutzung auf bis zu 5 Geschossen keinesfalls Raum für Handwerksbetriebe und produzierendes</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Gewerbe entsteht, sondern auf Mietflächen für Dienstleistung- und Büronutzungen gesetzt wird.</p> <p>Der Gemeinde ist es trotzdem ein Anliegen, dass ansässige Gewerbetreibende sich nicht in Ihrem Entwicklungsspielraum eingeschränkt sehen. Folgende AZ wird für die Gewerbezone vorgeschlagen:</p> <p>G15: 2.0 G20: 2.5</p> <p>Hinweis: Mit der Umsetzung einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann die Ausnützungsziffer für Projekte, welche die Gemeinde mit ihrer Qualität und Ausrichtung überzeugen um bis zu 10 % (relativ) erhöht werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	<p>3. Art. 42 Abs. 2 und Abs. 4d streichen, um Hochhäuser nicht zu vereiteln</p>	<p>3. Art. 42: Mit den Bestimmungen von Art. 42 Abs. 3 und Abs. 4d wird faktisch in ganz grundlegender Weise die Realisierung von Hochhäusern vereitelt, was den Absichten im Teilzonengebiet diametral widerspricht. Denn Quartierplanungen mit Hochhäusern dürften per se den Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen beeinträchtigen und sich nicht in die Nachbarschaft und das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Die Bestimmungen von Art. 42 Abs. 2 und Abs. 4d sind wegzulassen.</p> <p>³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.</p>	<p>Auf Grundlage der Ausführungen wird angenommen, dass die Absätze 3 und 4d des Art. 42 gemeint sind.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde passen Hochhäuser bei sorgfältiger Gestaltung und Setzung der Bauten in das Ortsbild an der Binningerstrasse. Dies wurde mit der Testplanung und den anschliessenden Studien zum Masterplan bestätigt. Auch</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Die häusliche Nutzung des Bodens, b hohe Qualität der Bauten, Wohnräume und Aussenräume c Aufenthaltsräume (innen und aussen) für den gesellschaftlichen Austausch der Bevölkerung d Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild, e Beitrag zur siedlungsklimatischen Verbesserung und Umsetzung von siedlungsklimatischen Aspekten (Schatten, Entsiegelung, Luftzirkulation, Sickerfähigkeit etc.) 	<p>quantitativ, bezüglich der Ausnutzung (AZ) passen die vorgeschlagenen Quartierpläne in ihr heute sehr heterogenes Umfeld. Um Missverständnisse zum möglichen Mass der erhöhten baulichen Nutzung zu vermeiden, wird Abs. 3 gestrichen.</p> <p>Das Einpassen der Quartierpläne, welches der Gemeinderat sich in Absatz 4 verpflichtet zu beachten, bedeutet hierbei nicht die bestehende Bebauungsstruktur weiterzuführen, sondern verlangt eine angemessene Reaktion auf die umgebenden Gebäude und Freiraumstrukturen im Sinne eines Einfügens und eines guten städtebaulichen Gesamtbilds. Hier wird kein Widerspruch zu den in Planung befindlichen sorgfältig überprüften Projekten gesehen. Abs. 4d wird für ein klareres Verständnis folgendermassen präzisiert: «gute städtebauliche Gesamtwirkung mit der Nachbarschaft und dem Orts- und Landschaftsbild».</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	4. Prüfen: ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord» beinhaltet richtig-	4. Art. 45: Die Bestimmung zu Art. 45 (ZQP-Areal "Stockbrunnenrain Nord") ist unseres Erachtens fehlerhaft und missverständlich. Der Randtitel von Art. 45 beschränkt den Regelungsinhalt auf den Bereich Stockbrunnenrain Nord. Dieser Bereich betrifft wie auch der	Der Beschrieb der Zone mit QP-Pflicht mit der Unterscheidung zwischen einer ersten und zweiten Bautiefe entspricht

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	erweise nur die 1. Bautiefe; der Artikel macht aber auch Festlegungen zur 2. Bautiefe.	zugehörige Teilzonenplan richtigerweise zeigt allein die erste Bautiefe an der Binningerstrasse und beschränkt sich in unserem Fall somit auf die Parzelle Nr. C-1249. Absatz der Bestimmung enthält aber auch Vorschriften in Bezug auf die zweite Bautiefe und damit weitere Parzellen. Mit diesen Bestimmungen werden Festlegungen vorgenommen, welche im Geltungsbereich der Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) liegen. Nach unserer Auffassung können sich die Bestimmungen der ZQP nur auf die entsprechende Festlegung der ZQP im Plan beziehen und nicht darüber hinausgehen.	<p>den Entwicklungszielen für diesen Standort, die von der Gemeinde im Masterplan festgehalten und mit dem Studienverfahren für ein städtebauliches Richtprojekt von Eigentümerschaft und Gemeinde weiterverfolgt wurden. Diese Ziele lassen sich jedoch nicht auf den im Plan gezeigten Perimeter der Zone mit QP-Pflicht beschränken, sondern beziehen auch die zweite Bautiefe in der Zone G-S20 mit ein. Der Beschrieb ist somit missverständlich und wird überarbeitet.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	Nutzungsmass in Art. 45 Abs. 2 zu tief; soll erst im Rahmen des QP-Prozesses festgelegt werden.	Das in Absatz 2 der Bestimmung angegebene Nutzungsmass entstammt zwar der Masterplanung zur Binningerstrasse. Alleine bezogen auf die erste Bautiefe bzw. die Parzelle Nr. C-1249 ist es aber aufgrund des unter Einbezug der Gemeinde durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens zu tief. Analog zum Masterplan sieht Art. 45 der TZP-Bestimmungen ein Hochhaus in der ersten Bautiefe bzw. der Parzelle Nr. C-1249 vor. Dieser besonderen städtebaulichen Situation ist Rechnung zu tragen. Das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung sind auf Basis des qualitätssichernden Verfahrens im Rahmen des QP-Prozesses festzulegen.	Das Nutzungsmass muss auf den Perimeter zugeschnitten werden und ist gemäss des geforderten qualitätssichernden Studienverfahrens für das städtebauliche Richtprojekt zu definieren. Das Richtprojekt zeigt – beschränkt auf den Perimeter der Zone mit QP-Pflicht – auf, dass eine Nutzung von etwa 11'000m ² BGF verträglich ist und den Entwicklungszielen für diesen Standort entspricht. Bei der Erarbeitung des Richtprojekts wurde auch die städtebauliche Abstimmung der Entwicklung mit den Festlegungen für die angrenzenden Parzellen beachtet.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	<p>Hinweis: Fehlerhafte Bezeichnung des Areals «Stockbrunnenrain West» im Teilzonenplan und im Planungsbericht (S. 38 und 55). Angabe 7'000 m² in fünftletzter Zeile der Tabelle auf S. 38 unrichtig.</p>	<p>Richtig ist, die Quartierplanpflicht bzw. ZQP auf die erste Bautiefe zu beschränken. Es bestünde dann immer noch die Möglichkeit, die Zustimmung der Gemeinde vorausgesetzt, den Perimeter der Quartierplanung auf die zweite Bautiefe ausweiten, In redaktioneller Hinsicht ist auf die fehlerhafte Bezeichnung des Areals («Stockbrunnenrain West») im Teilzonenplan und im Planungsbericht hinzuweisen (S. 38 und 55). Auf der fünftletzten Zeile der Tabelle auf Seite 38 ist zudem die Angabe 7'000 m2 BGF unrichtig.</p> <p>Wir beantragen, dass die TZP-Bestimmungen im Sinne der obigen Ausführungen angepasst werden. Zur Abstimmung der Anpassung insbesondere von Art. 45 wünschen wir einbezogen zu werden.</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis wird dankend angenommen. Die fehlerhafte Bezeichnung wird einheitlich zu «Stockbrunnenrain Nord (QP in Planung)» geändert. Die Angabe BGF wird im Planungsbericht berichtigt.</p> <p>Die Teilzonenvorschriften werden gemäss dem inzwischen vorliegenden Richtprojekt angepasst.</p> <p>Hinweis: Die Vorgaben im Teilzonenreglement in Art. 45 dienen lediglich der Transparenz und Orientierung. Die eigentlichen verbindlichen Festlegungen für den QP Stockbrunnenrain Nord werden dem Einwohnerrat mit den QP-Vorschriften vorgelegt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
3	<p>1.1 Ist der Besitzstand gewahrt, wenn Bauarbeiten innerhalb der Gebäudehülle stattfinden, welche eine Baubewilligung erfordern?</p>	<p>Uns stellen sich folgende Fragen, zu denen wir auf eine rechtsverbindliche Antwort angewiesen sind.</p> <p>1. Besitzstand</p> <p>Aufgrund der bestehenden hohen Nutzung auf Parzelle A-1437 haben wir auch langfristig keine Absichten, einen Neubau zu erstellen oder etwas an der Gebäudehülle zu verändern. Wir sind deshalb auf Rechtssicherheit bezüglich des Besitzstands angewiesen. Sie</p>	<p>Wird das bestehende Gebäude nicht abgebrochen, bleibt in der Regel der Besitzstand gewahrt. Das bestehende, rechtmässig erstellte Gebäude, würde dann den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, und dürfte gemäss § 110 RBG</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>führten an dieser Informationsveranstaltung aus, dass der Besitzstand nur gewährt werde, wenn keine Arbeiten ausgeführt werden, für die eine Baubewilligung erforderlich ist. Unsere konkreten Fragen lauten daher:</p> <p>1.1 Bleibt der Besitzstand auch gewahrt, wenn innerhalb der Gebäudehülle ohne diese zu verändern bauliche Arbeiten z.B. infolge eines Mieterwechsels erfolgen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist?</p>	<p>unterhalten und angemessen erneuert werden.</p> <p>Bei baulichen Arbeiten innerhalb der Gebäudehülle, die keine Veränderung am rechtswidrigen Zustand darstellen, ist der Besitzstand nicht gefährdet. Anpassungen innerhalb der Gebäudehülle an die Bedürfnisse neuer gewerblicher Mieter sind folglich möglich, solange damit nicht mehr Nutzfläche entsteht.</p> <p>Eine abschliessende Beurteilung ist erst im ordentlichen Baugesuchverfahren möglich und kann nicht vorweggenommen werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	<p>1.2 Ist der Besitzstand gewahrt, wenn eine PVA-Anlage montiert wird?</p>	<p>1.2 für die Montage einer PVA-Anlage bedarf es ebenfalls einer Baubewilligung. Wir gehen davon aus, dass auch diese Massnahme den Besitzstand nicht gefährdet. ist das zutreffend?</p>	<p>Für die Montage einer PVA-Anlage ist ausserhalb von Kern-, Orts- und Denkmalschutzzonen soweit nicht Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (z. B. ISOS Erhaltungsziel A-Objekte) betroffen sind lediglich eine Meldung beim Bauinspektorat einzureichen, wodurch der Besitzstand nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	2. Möglichkeit zur Übertragung der 30 % Wohnanteil auf unmittelbar angrenzende Parzellen (Parzellen A-1332/A-1330 i.V.m. A-1437)	<p>2. Nutzungstransfer</p> <p>An der Informationsveranstaltung wurde ausgeführt, dass bei einer Gesamtplanung Nutzungstransfers innerhalb einer oder zwischen benachbarten Parzellen möglich sind.</p> <p>Falls je auf der oder den Parzelle der heutigen Marcel Fischer AG, Binningerstrasse A-1332/A-1330 ein Neubau erstellt werden sollte, ist es uns ein grosses Anliegen, dass im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan eine attraktive Wohnüberbauung mit grosszügigem Freiraum unter Inanspruchnahme des Wohnanteils der Gewerbezelle A-1437 möglich ist.</p> <p>Dies bedingt natürlich, dass diese 30% Wohnanteile auf die unmittelbar angrenzenden Parzellen A-1332/A-1330 übertragen werden kann.</p>	<p>Eine Nutzungsübertragung innerhalb der Nutzungszonen kann zu besseren städtebaulichen Lösungen zum Beispiel durch grössere zusammenhängende Freiräume führen. Der Transfer von Nutzungsanteilen ist gemäss der kantonalen Rahmenbedingungen nicht möglich. Innerhalb einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (AeP) sollen Nutzungsanteile sinnvoll über unterschiedliche Parzellen hinweg angeordnet werden können. Werden die Qualitätskriterien gemäss Art 47 Abs. 1 bzw. Art 42 Abs. 1 erfüllt, ist es in einer AeP ausserdem möglich die zulässige Ausnützung um bis zu 10 % zu erhöhen. Die Ausnützung wird über alle einbezogenen Parzellen gerechnet. Eine AeP die den Bestand auf der Parzelle A-1437 mit beinhaltet würde gemäss Einschätzung Gemeinde die zulässige Ausnützung überschreiten.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
4	Kein Paradieskreisel gemäss Übersichtsplan vom 17.5..24, stattdessen Vorschlag gemäss beigefügter Skizze einbeziehen;	<p><i>Der erste Teil der Eingabe betrifft das Strassenprojekt:</i></p> <p><i>In der Eingabe wird der zentrale Grünraum als gute Aufwertungsmassnahme gewürdigt. Der Paradieskreisel gemäss Übersichtsplan vom 17.05.2024 wird aus diversen Gründen abgelehnt.</i></p> <p><i>Der zweite Teil der Eingabe betrifft in Teilen den Teilzonenplan Binningerstrasse:</i></p>	<p>Teil 1:</p> <p>Die Eingabe betrifft vornehmlich das Strassenprojekt und wird im Rahmen des entsprechenden Mitwirkungsverfahrens bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Teil 2:</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	keine Umgestaltung Spitzwaldstrasse; keine neue Bushaltestelle vor die Ausfahrt aus dem Lettenweg	<p>Den Paradies-Kreisel in die Sonneck-Ecke zu zwingen ist meines Erachtens unschön, bringt verkehrstechnisch wenig und hat den riesigen Nachteil, dass die Ziegeleiseite der Binningerstrasse nicht eingebunden ist. Mit der weiteren Intensivierung der Nutzung des Ziegeleiareals wird dann das Linksabbiegerproblem in die Binningerstrasse, das heute aus dem Paradiesrain schon besteht (publikumsintensives Gewerbe v.a. zu Stosszeiten: Mc Donalds, Update Fitness, Stäubli, Morath etc.) noch weiter verschärft!</p> <p>Auch in die Zukunft gedacht (Option Verbindung Oberwilerstrasse-Binningerstrasse) muss zwingend der Kreisel in die Mitte der Binningerstrasse und die Zufahrt und Wegfahrt in die Binningerstrasse auf beiden Seiten ohne Linksabbiegen ermöglicht werden. Als Option habe ich ihnen die Möglichkeit mit Einbezug des Paradiesrain skizziert (siehe unten) inkl. verschiedene Optionen zur Zufahrt und Wegfahrt.</p> <p>Diese Kreiselplatzierung würde die vorderste Werkstatt der Firma Morath auf Parzelle C-1249 betreffen. Auf dieser Parzelle ist, wie ich aus dem TZP Binningerstrasse und durch Nachfragen am 10.6.24 erfahren habe ein "QP Stockbrunnenrain West" geplant mit einem Hochhaus als Abschluss der verbreiterten Binningerstrasse. Da der unten skizzierte Kreisel nicht einmal die Hälfte der Parzelle benötigt, könnte auf der anderen Seite das angedachte und (blau) eingezeichnete Hochhaus trotzdem realisiert werden. Der Chef der Firma Morath (Herr Scheidegger) ist an der Info-Veranstaltung vom 29.8.2023 als grosser Unterstützer der Umgestaltung Binningerstrasse aufgetreten. Ich bin sicher das Projektteam kann im Gespräch mit ihm diese Verbesserung des Projekts konstruktiv diskutieren, zudem zählen auch die Lieferwagen und Lastwagen der Firma Morath zu den waghalsigen Linksabbiegern aus dem Paradiesrain in die Binningerstrasse und würden somit von dieser Verbesserung ebenfalls profitieren.</p>	<p>Die kritische Beurteilung des Paradies-Kreisels unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung des Kreisverkehrs ist der Kanton federführend. Die Gemeinde ist im Austausch mit dem Kanton und an einer Lösung interessiert, die sowohl funktional als auch im Sinne des Ortsbilds überzeugt. Hierfür sind alle Optionen zu berücksichtigen und der Austausch mit allen Anrainern weiterzuführen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
5	AZ 2.0 für Wohn- und Geschäftszone Letten; Besitzstand in Formulierungen einbeziehen, z. B. WG Letten ohne Pflicht zur gewerblichen Nutzung des EG resp. Umwandlung Wohnung	<p>Teil 1: An die Gemeinde Allschwil, z.Hd.: Frau Lisa Euler</p> <p>Was bedeutet die vorgeschlagene neue Zonenplanung für Binnerstrasse 79+81 ? Mir gehört (durch die TUT GmbH) das 12-Familienhaus Binnerstrasse 79+81, Allschwil. Habe ich richtig verstanden, dass Ihr Vorschlag zu Zonenplan folgendes für mich bedeutet?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung Binnerstrasse 79+81 liegt in Planungszone WG Letten = WG-L = Wohn- und Geschäftszone Letten = violette Zone. Die Parzelle M514 befindet sich gegenwärtig in 	<p>Teil 1:</p> <p>Zur Baugenehmigung:</p> <p>Die Ausführungen zur Zonenzuteilung und PV-Anlage sind korrekt.</p> <p>Eine Aufstockung der Hauptbaute ist (unter Einhaltung aller relevanten Teilzonenvorschriften) im Rahmen der Zonenparameter (vgl. Tabelle in Art. 20 TZV) möglich, d.h.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	<p>zu Gewerbe nur, wenn die Wohnung überwiegend auf die Binnergerstrasse orientiert ist (Art. 21 Abs. 3, Fussnote 3);</p> <p>Planungsentwurf an Planungsziele anpassen</p> <p>Beantwortung von div. Verständnisfragen</p>	<p>der Gewerbezone G20a. Die vorgeschlagene Planung müsste bedeuten, dass ich eine Baugenehmigung erhalten würde für eine Aufstockung des Hauses um 2 Etagen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Für Photovoltaik auf dem Dach braucht es keine Baugenehmigung sondern lediglich die Registrierung bei der Gemeinde.</p> <p>Das würde nach meinem Verständnis genau Ihren Planungs-Zielen (Verdichtung, Wohnraum schaffen) entsprechen.</p> <p>Habe ich das richtig verstanden - oder gibt es einen Haken ?</p> <p>- Ausnutzungsziffer</p> <p>Das Grundstück ist, gemäss «Katasteranzeige» vom 04.06.2009, 1085 m2.</p> <p>Davon die bebaute Fläche 313 m2.</p> <p>Die übrige befestigte Fläche 131 m2.</p> <p>Gartenanlage 641 m2. (Summe von 313+131+641 = 1085).</p> <p>Dies entspreche, erklärte Frau Euler, eine Ausnutzungsziffer heute von 1,0 (313 x 3,5 = 1095 m2. 1095/1085 = 1,0).</p> <p>Die neue Planung sieht eine Senkung der Ausnutzungsziffer auf 1,5 vor. Dies entspreche immerhin 1627 m2? (1085 x 1,5 = 1627).</p> <p>- Aufstockungspotential ?</p> <p>Heute ist unsere Fassadehöhe etwa 10 Meter und die Gebäudehöhe (Dachrücken) etwa 16 Meter (abhängig davon, wie man das genau messen soll).</p> <p>Ihre Planung sieht eine Maximale Fassadehöhe 17,2Meter und Maximale Gebäudehöhe 20 Meter vor.</p> <p>Ein Stockwerk ist etwa 2,7 Meter hoch, von Boden zu Boden eine Etage höher.</p> <p>Entspricht Ihre geplante max. Ausnutzungsziffer 1,5 ein Aufstockungs-Potential von heute 1095 m2 auf 1627 m2? Entsprechend zwei Stockwerken ?</p> <p>- Kein Gewerbe-Zwang im Hochparterre</p> <p>Die EG-Wohnung zur Binnergerstrasse (die ich Hochparterre nenne) - da wohnt seit vielen Jahren eine Familie, und es macht keinen Sinn, wenn die Wohnung künftig in Gewerbe umgewandelt werden muss. Bitte um Bestätigung, dass Sie nicht diesen</p>	<p>- max. Ausnutzungsziffer: 1.5</p> <p>- max. Fassadenhöhe: 17.2 m</p> <p>- max. Gebäudehöhe: 20 m</p> <p>- min. Grünflächenziffer: 20 %</p> <p>Zur Ausnutzungsziffer: Die Berechnungen sind korrekt.</p> <p>Zum Aufstockungspotenzial: Gemäss den Angaben wären auf der Parzelle 5 Vollgeschosse möglich (313 x 5 = 1565 m²). Da das Gebäude heute über 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss verfügt (= 3,5 Stockwerke), würde dies einem Aufstockungs-Potenzial von 1,5 Stockwerken gleichkommen und weitere ca. 62 m² für z. B. Anbauten, Balkone, etc. erlauben.</p> <p>Zum Gewerbe im Hochparterre: Die genannte EG-Wohnung ist (trotz kleinem Fenster) nicht auf die Binnergerstrasse orientiert und kann weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausserdem weisen wir darauf hin, dass sich Art. 21 Absatz 3 auf "neu" zu erstellende Wohnungen bezieht.</p> <p>Ziel für die Binnergerstrasse ist eine Belebung des Strassenraums und seine Wahrnehmung von Fassade zu Fassade. Diese soll nicht durch das Abschirmen</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>guten Wohnraum vernichten. Frau Euler hat erklärt, dass Seite 4, Art. 21.3 «Orientierung» Fussnote 3 erlaubt, dass die Wohnung bestehen bleibt - weil die Wohnung nicht an die Binneringerstrasse «orientiert» sei, da sei lediglich ein kleines Fenster. Die Verdeutlichung des Artikels wäre angenehm, so dass Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.</p> <p>Meine Mitwirkung / meine Vorschläge Auslegung und Verständnis Ihrer Planung sind entscheidend. Ihre bisherige Planung könnte eine erhebliche Verschlechterung für mich sein. Meine Vorschläge sind: (und diese harmonieren wohl genau mit Ihren Planungs-Zielen: Verdichtung / mehr Wohnraum / mehr Grün / weniger CO2, mehr Lebensqualität, Fairer Umgang mit den Bürgern):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzungsziffer bitte nur auf 2,0 reduzieren Ihr Planungs-Entwurf lässt mein Ausnutzungsziffer auf 1,5 sinken. In Anbetracht, dass Sie (und der Bundesrat) mehr Wohnraum, Verdichtung, und wohl eine hohe Lebensqualität in Allschwil anstreben, schlage ich vor, dass WG-L ein Ausnutzungsziffer 2,0 bekommt. Und wahlweise zu 100% als Wohnen oder ruhiges/saubereres Gewerbe nutzbar. - Besitzstand bitte respektieren – ohne versteckte Fallen Ihr Planungsentwurf stellt eine böse Falle für die Liegenschafts-Besitzer: Sobald man die kleinste Baubewilligung (zB für Wärmepumpen) beantragt, ist von Besitzstand-Wahrung überhaupt keine Rede mehr- man müsse plötzlich völlig neue Regeln einhalten, dies möglicherweise mit verheerenden Kosten zur Folge. Bitte formulieren Sie Ihren Vorschlag so, dass Besitzstand respektiert wird. <p>Beispiel: Für WG-L sollte gelten, dass die unterste Wohnung zur Binneringerstrasse nicht in Gewerbe umgewandelt werden muss. (Es gibt in und um Basel immer mehr kleine Gewerbe-Räume, die seit Jahren leer stehen – es gibt dafür keinen Bedarf). Anzustreben ist vielmehr, dass die Binneringerstrasse - wie bisher - ab</p>	<p>von privaten (Aussen-) Nutzungen gestört werden. Ausserdem soll qualitativvolles Wohnen ermöglicht werden, indem sensible Wohnräume nicht direkt entlang der vielbefahrenen Strasse gelegen sind. Gewerblich genutzte Erdgeschosse werden begrüsst. Die Gemeinde prüft derzeit, ob die gewählte Regelung zu Wohnnutzungen im Erdgeschoss der WG Langenhag im Einklang mit den angestrebten Zielen steht, oder ob es Anpassungen der Formulierung oder eine Differenzierung unterschiedlicher Bereiche bedarf.</p> <p>Zu Ihren Vorschlägen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausnutzungsziffern sind aus den städtebaulichen Studien zum Masterplan abgeleitet und entsprechen den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet. Die Ausnutzungsziffer (AZ) in den gemischt genutzten Zonen (Zentrumszone und Wohn- und Geschäftszone) sind bewusst tiefer als die AZ in der Gewerbezone festgelegt, um den neu möglichen Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung und Umfeldqualität zu ermöglichen.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>20 Uhr still und verkehrsarm bleibt; weil Bachgraben, Coop und Jumbo (spätestens) um 20 Uhr zumachen. Bitte verdeutlichen Sie Art. 21.3 Fussnote 3 dahingehend, dass Umwandlung in Gewerbe nur dann nötig ist, wenn die Wohnung ganz überwiegend (zB wegen grosser Ladenfenster in Strassen höhe) zur Binningerstrasse orientiert ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeilen Sie sich bitte mit der Zonenplanung. Aber... Je mehr Konfliktpotential Sie einbringen, um so mehr Einsprüche und Zeitverzögerung wird es geben. Bitte passen Sie Ihre Planung an, so dass die Haupt-Kritikpunkte gelöst werden. <p>Teil 2: An das Kantonale Tiefbauamt <u>Betrifft das Strassenprojekt:</u> <i>Es werden Argumente gegen eine Tramverlängerung vorgebracht.</i></p> <p>Teil 3: An Gemeinde und Kanton Ihre übergeordneten Planungs-Ziele sind, nach meinem Verständnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung, - mehr Wohnraum schaffen - mehr Grün schaffen - weniger CO2-Abgase - mehr Lebensqualität - Fairness der Bürger gegenüber <p>Ihr Planungsentwurf erfüllt Ihre Planungs-Ziele nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vernichtet Grünfläche, - vernichtet den Sportplatz der Schulkinder - Schule Gartenhof hätte dann keine Grünfläche mehr, sondern nur Asphalt; wie wollen Sie das den Kindern und ihren Eltern als "Verbesserung" verkaufen ? - vernichtet bei uns bestehenden Wohnraum, falls nicht Art.21.3 Fussnote 3 «Orientierung » verdeutlicht wird. (Hochparterre-Wohnung nahe Strasse). - vernichtet bei uns Parkplätze an der Binningerstrasse vor Jumbo 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Besitzstand kann nicht mit den Teilzonenvorschriften geregelt werden. Aber: Wird das bestehende Gebäude nicht abgebrochen, bleibt in der Regel der Besitzstand gewahrt. Auch bei kleinen Baubewilligungen (z. B. Wärmepumpe) kann der Besitzstand gewahrt sein, solange damit nicht mehr Nutzfläche entsteht. Eine abschliessende Beurteilung ist erst im ordentlichen Baugesuchverfahren möglich und kann nicht vorgezogen werden. - Die Bestimmungen zur Wohn- und Gewerbenutzung im EG wird derzeit geprüft. <p>Teil 2: Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Teil 3: Annahme aus der Mitwirkungseingabe: Der TZP entspricht nicht den übergeordneten Planungszielen und vernichtet Grünfläche und Lebensqualität.</p> <p>Antwort: Gemäss den kantonalen und kommunalen Zielen ist das Gebiet an der Binningerstrasse als einer der Entwicklungsschwerpunkte von Allschwil vorgesehen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<ul style="list-style-type: none"> - verursacht bei uns Tram-Lärm bis tief in die Nacht, - führt zu mehr Regulierung, weniger Gestaltungsspielraum, - weniger Lebensqualität. - Schafft zwar in Bodenschatz und Ziegelei gigantische Hochhäuser - aber auf Kosten der kleinen Liegenschaftsbesitzer - das ist nicht fair! <p>Bitte passen Sie Ihre Planung an, so dass sie zielführend und fair wird.</p> <p>Ihr Engagement ist bewundernswert !</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bin sehr für eine Verschönerung der Binnerstrasse - Jedoch erfüllt der bisherige Planungs-Entwurf nicht die vermuteten Planungs-Ziele - Bitte nehmen Sie konstruktive Kritik nicht persönlich. Bürger vergessen oft zu loben. Sachliche Kritik sollte man jedoch ernst nehmen. 	<p>Das Gebiet ist aufgrund seiner Nutzungen, der zentralen Lage und der Entwicklung bereits heute kein typisches monofunktionales Gewerbegebiet sondern ein gewachsenes Quartier mit einem breiten Nutzungsmix. Zukünftig soll das Quartier seinen eigenen Charakter noch stärker ausbilden können. Mit den Teilzonenvorschriften Binnerstrasse sowie der Tramverlängerung werden die Rahmenbedingungen für eine positive Weiterentwicklung geschaffen indem Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden und gleichzeitig der bestehende geringe Grünanteil mit z. B. der Grünflächenziffer oder Überkronungsziffer erhöht wird. Heute ist das Gebiet eine Hitzeinsel. Mit den Massnahmen aus dem TZP, den Quartierplänen und dem Strassenprojekt wird das Quartier deutlich aufgewertet, davon profitieren Mitarbeitende, Gewerbebetriebe und Landeigentümer:innen kleiner, und grosser Liegenschaften.</p> <p>Annahme aus der Mitwirkungseingabe: Es werden Sportflächen vernichtet. Antwort: Die heutigen Aussensportanlagen werden auf der anderen Seite des Lettenwegs, auf der Parzelle A-5448 neben</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>dem historischen Schulhaus Gartenstrasse, wo heute die temporäre Sporthalle steht, vollständig und nach aktuellen Normen ersetzt und erneuert. Den Schülerinnen und Schülern gehen keine Flächen verloren.</p> <p>Annahme aus der Mitwirkungseingabe: Quartierpläne werden auf Kosten der kleinen Liegenschaftsbesitzer entwickelt.</p> <p>Antwort:</p> <p>Es ist nicht ersichtlich wieso der QP Bodenschatz oder der QP Ziegelei Ost auf Kosten kleinerer Liegenschaftsbesitzer realisiert werden würde. Mit dem Teilzonnenplan werden im ganzen Gebiet Entwicklungsperspektiven geschaffen. Mit den Quartierplänen entstehen örtlich Angebote für das ganze Quartier wie zum Beispiel der Park auf den Parzellen der ehemaligen Ziegelei, attraktive Erdgeschossflächen oder der durchaus kostspielige Erhalt der historischen Ziegeleibauten, welche einen hohen Identitätswert besitzen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme resp. Nichteintreten im Sinne der Erwägungen</p>
6	Am rechtsgültigen Zonenplan festhalten	<i>Die Mitwirkungseingabe geht aus einem Brief des Kantons Basel-Landschaft an den Antragssteller hervor und betrifft überwiegend das Strassenprojekt.</i>	Der erste Teil der Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p><i>Die Eingabe beantragt die Verlängerung der Tramlinie bis zum Dorfplatz.</i></p> <p>Betreffend den Teilzonenvorschriften Binnerstrasse wurde folgende Mitwirkung eingegeben:</p> <p>Ihren Vorschlag an den gültigen Zonenplan festzuhalten, betrifft die parallel von der Gemeinde Allschwil laufenden Mitwirkung Teilzonenplan Binnerstrasse. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Ihren Vorschlag in den Mitwirkungsbericht aufnehmen wird.</p>	<p>Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Zum Antrag betreffend Teilzonenplanung Binnerstrasse:</p> <p>Das Gebiet an der Binnerstrasse ist aufgrund seiner Nutzungen, der zentralen Lage und der Entwicklung bereits heute kein typisches Gewerbegebiet und soll zukünftig einen eigenen Charakter ausbilden können.</p> <p>Mit dem Teilzonenplan besitzt die Gemeinde ein Instrument, welches eine auf die Gegebenheiten und Ziele massgeschneiderte Verankerung der Vorschriften ermöglicht. Die Teilzonenplanung ist daher das geeignete Instrument, um die künftige räumliche Entwicklung an der Binnerstrasse zu lenken.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
7	AZ 2.0 für Wohn- und Geschäftszone Letten und Zentrumszone Letten	<p>Mit grossem Interesse habe ich am 10. Juni 24 am Infoanlass teilgenommen. Ich möchte es nicht unterlassen, Ihnen ein grosses Kompliment auszusprechen. Wie Sie mit Ruhe und Professionalität den ewigen Nörglern und vermeintlichen Besserwissern entgegentreten, Chapeau!</p> <p>Zu unserem Anliegen:</p> <p>Neu würde unsere Parzelle an der Fabrikstrasse10 (803) in die beiden Zonen WG-L und Z-L fallen.</p> <p>Bis anhin war diese in der Zone G20a.</p>	<p>Die Ausnützungsziffern sind aus den städtebaulichen Studien zum Masterplan abgeleitet und entsprechen den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet. Im Sinne eines guten städtebaulichen Übergangs ist eine höhere Ausnützungsziffer in der Wohn- und Geschäftszone Letten aufgrund der angrenzenden Wohnzone W3 nicht geeignet.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		Wir sind mit den Änderungen bis auf einen Punkt einverstanden, beantragen jedoch, dass den beiden Zonen die gleiche AZ zugesprochen wird wie der G-L20. Also 2.0. So ist sichergestellt, dass auch künftig genügend bezahlbare Fläche, insbesondere für Gewerbetreibende, bereitgestellt werden kann.	<p>Die Ausnützungsziffer (AZ) in den gemischt genutzten Zonen (Zentrumszone und Wohn- und Geschäftszone) sind bewusst tiefer als die AZ in der Gewerbezone festgelegt, um den neu möglichen Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung und Umfeldqualität zu ermöglichen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass mit dem Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan die maximale Ausnützungsziffer in der Zentrumszone bis 10 % (relativ) erhöht werden kann.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
8	Abgrenzung ZQP an QP-Perimeter anpassen	<p>Zum «Teilzonenplan Binningerstrasse» weisen wir darauf hin, dass der Bereich «Zone mit Quartierplanpflicht (in Planung)» bzw. der gestrichelte Bereich nicht exakt mit dem von uns für unseren Quartierplan gewählten Quartierplanperimeter übereinstimmt. Dies könnte sich insbesondere im Hinblick auf eine zukünftige Landabtretung an unsere Nachbarn (Bige) für deren eigenständige und unabhängige Erschliessung als nachteilig erweisen. Es wäre hilfreich, wenn der abzutretende Teil nicht der Quartierplanpflicht unterliegen würde.</p> <p>Zum Teilzonenplanreglement haben wir folgende Rückmeldungen/Bemerkungen:</p>	<p>Der Hinweis wird dankend angenommen. Die Zone mit Quartierplanpflicht «Ziegelei Ost» wird auf den Perimeter des Quartierplans angepasst.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>
	Art. 42 Abs. 2 und 4d: Verzicht auf die beiden Absätze prüfen; ggf. auf	Art. 42 Abs. 2 und 4d: Diese Festlegungen können im Widerspruch zu den geplanten Hochhausstandorten stehen. Es ist zu prüfen, ob auf diese Bestimmungen verzichtet werden kann oder ob die geplanten Hochhausstandorte an anderer Stelle im TZR spezifiziert werden können. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob im TZR nicht auch auf das kommunale Hochhauskonzept verwiesen werden sollte.	Auf Grundlage der Ausführungen wird angenommen, dass die Absätze 3 und 4d des Art. 42 gemeint sind.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	Hochhauskonzept verweisen		<p>Aus Sicht der Gemeinde passen Hochhäuser bei sorgfältiger Gestaltung und Setzung der Bauten in das Ortsbild an der Binneringerstrasse. Dies wurde mit der Testplanung und den anschliessenden Studien zum Masterplan bestätigt. Auch quantitativ, bezüglich der Ausnutzung (AZ) passen die vorgeschlagenen Quartierpläne in ihr heute sehr heterogenes Umfeld. Um Missverständnisse zum möglichen Mass der erhöhten baulichen Nutzung zu vermeiden, wird Abs. 3 gestrichen.</p> <p>Das Einpassen der Quartierpläne, welches der Gemeinderat sich in Absatz 4 verpflichtet zu achten, bedeutet hierbei nicht die bestehende Bebauungsstruktur weiterzuführen, sondern verlangt eine angemessene Reaktion auf die umgebenden Gebäude und Freiraumstrukturen im Sinne eines Einfügens und eines guten städtebaulichen Gesamtbilds. Hier wird kein Widerspruch zu den in Planung befindlichen sorgfältig überprüften Projekten gesehen. Abs. 4d wird für ein klareres Verständnis folgendermassen präzisiert: «gute städtebauliche Gesamtwirkung mit der Nachbarschaft und dem Orts- und Landschaftsbild».</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Ein Verweis auf das Hochhauskonzept ist sinnvoll und wird aufgenommen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>
	Art. 42 Abs. 5: streichen oder in Art. 44 Abweichung von Vorgehen erlauben	<p>Art. 42 Abs. 5: «<i>Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden.</i>» Diese Bestimmung widerspricht unserem bisherigen Vorgehen und dem geplanten zukünftigen Prozess auf dem Areal Ziegelei-Ost. Diese Bestimmung ist im Art. 42 Abs 5 zu streichen oder es ist im Art. 44 darauf hinzuweisen, dass das Vorgehen auf dem Areal Ziegelei-Ost hiervon abweichen kann.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Der entsprechende Satzteil in Art. 42 Abs. 5 wird durch das im Hochhauskonzept beschriebene Verfahren zur Qualitätssicherung ersetzt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>
	Art. 43 Abs. 3: prüfen, ob alle Inhalte gemäss Art. 44 erfüllt werden müssen oder ob es sich um einen Fehler handelt	<p>Art. 43 Abs. 3: «<i>Die im Teilzonenplan Binnergerstrasse bezeichneten Areale müssen unter Beachtung der Allgemeinen Vorschriften sowie insbesondere der Kriterien unter Art 42 Abs. 1 TZR mindestens die Inhalte gemäss Art 44 TZR erfüllen</i>» Die Zonen mit QP-Pflicht müssen wohl nicht alle die Inhalte gemäss Art. 44 erfüllen (=ZQP-Areal Ziegelei-Ost)? Wir gehen davon aus, dass es sich hier um einen Fehler und/oder einen falschen Verweis handelt? Sonst müsste z.B. ja auch das Areal Stockbrunnenrain-West diese Bestimmungen erfüllen!</p> <p>Im Übrigen begrüßen wir die Revision des Teilzonenplanes sehr und drücken Ihnen die Daumen, dass diese in absehbarer Zeit in die Tat umgesetzt werden kann</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, welcher korrigiert wird. Es sind die Inhalte gemäss Art. 44 bis Art. 46 TZR zu erfüllen. Dies ist so zu verstehen, dass für jede Zone mit Quartierplanpflicht nur der entsprechend bezeichnete Artikel gilt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten</p>
9	<p>Baubereich für Binnergerstrasse 173 und 175 mittig einzeichnen</p> <p>Baubereich auf jetzige Fassade legen und</p>	<p>Hiermit machen wir folgende Eingabe zum Mitwirkungsverfahren Langenhag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwischen den Häusern Binnergerstrasse 173 und 175 sollte der Baubereich mittig eingezeichnet werden. Der Baubereich ist momentan eher auf der Parzelle Binnergerstrasse 175. Es handelt sich wahrscheinlich um ein Design-Fehler. 	<p>1. Die Position des Baubereichs entspricht der heutigen Situation. Da lediglich die Fassade des Gebäudes an der Binnergerstrasse 173 Öffnungen aufweist, wäre auch ein durchgehender Baubereich möglich, sofern die Grundei-</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	<p>Tiefe von 12 auf 14 m erhöhen</p> <p>Keine Begrenzung der AZ im Baubereich Langenhag</p>	<p>2. Es macht mehr Sinn, dass der Baubereich dort beginnt, wo die jetzige Fassade steht. Die Tiefe kann dann von 12 Meter auf 14 Meter erhöht werden (Grünbereich bleibt fast gleich).</p> <p>3. Wir würden keine Begrenzung der AZ in diesem Baubereich empfehlen (gibt es eine AZ für Langenhag?).</p>	<p>gentümerschaften entsprechende Näherbaurechte vereinbaren. Die Zusammenlegung der beiden Baubereiche in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag zu einem durchgehenden Baubereich unterstützt die angestrebte Bebauungsstruktur und soll umgesetzt werden, sofern die laufenden Abklärungen mit dem Kanton dem nicht entgegenstehen.</p> <p>Hinweis: Planungsrechtlich ist die Festlegung der geschlossenen Bauweise anspruchsvoll. Sollte es resultierend aus den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung noch Änderungen oder Abstimmungsbedarf geben, wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Kontakt aufnehmen.</p> <p>2. Die 12 Meter werden als angemessene tiefe Baubereiche angesehen und erlauben mit der vorgeschlagenen Zonierung eine gute wirtschaftliche Nutzung der relativ kleinen Parzellen.</p> <p>3. Die Ausnützungsziffer ist in diesem Baubereich nicht begrenzt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
10	Hinweis auf Aussichtsschutz Winzerweg und Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe von 45 m in Reglement aufnehmen; an entsprechenden Stellen im Reglement die AZ reduzieren.	Aussichtsschutz «Winzerweg» - Hochhäuser Der Winzerweg ist ein Teil des sehr beliebten Naherholungsgebiet Läubern/Spitzwald mit einer einmaligen Fernsicht über die Rheinebene und der Stadt Basel. Der rechtlich verbindliche Aussichtsschutz «Winzerweg» dient dazu dies für die Zukunft zu erhalten. Direkt davor liegt das Gebiet der Binnigerstrasse mit einer Höhe von rund 280 m.ü.M. Der Winzerweg liegt auf einer Höhe zwischen 325 und 335 m.ü.M. Damit der Aussichtsschutz weiterhin eingehalten werden kann, können somit nur Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 45m gebaut werden. Der Hinweis des Aussichtsschutzes und der damit zusammenhängenden maximalen Gebäudehöhe von 45m ist zwingend in das Teilzonenreglement «Binnigerstrasse» und in den Teilzonenplan aufzunehmen. Insbesondere an den Stellen im Reglement, die entsprechend auf Hochhäuser verweisen oder als Hochausstandorte definiert wurden, sind entsprechende Vorschriften zu erlassen und die Ausnützungsziffern zu reduzieren, z.B. Kap. 4 Sondernutzungsplanungen (Art. 42-47).	Der Aussichtsschutz wurde mit dem QP Ziegeleiareal (auf ehemaligen Gruben) umgesetzt, weshalb an der Streichung festgehalten werden soll. Das besondere Interesse des Aussichtsschutzes des Winzerwegs ist aber zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass der Aussichtsschutz nicht zu einer Maximalhöhe von 45 m führt, sondern sich auf die Stellung und Grundfläche allfälliger Hochhausprojekte bezieht. Dementsprechend wird keine Begrenzung der Gebäudehöhe vorgesehen. Für jedes Hochhaus ist ein Quartierplan notwendig, bei dem auch die Fernwirkung beurteilt wird. Die Distanz zwischen dem Winzerweg und der Binnigerstrasse beträgt zwischen 600 und 800 m. Bei begrenztem Gebädefussabdruck ist die Aussicht auch bei Hochhäusern weiterhin gewährleistet. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Wachstum von Allschwil vorerst stoppen und Teilzonenplanung vertagen; Kosten-/Nutzenanalyse erstellen	Die Kosten des Wachstums Bereits jetzt hat Allschwil Mühe die Folgen des vergangenen starken Wachstums zu verarbeiten und die nötigen Investitionen zu tätigen. Auch finanzseitig sieht es danach aus, dass das schnelle Wachstum an einem Punkt steht, wo die Kosten und Investitionen die Zusatzerträge übersteigen. Es ist daher fraglich inwiefern es für Allschwil Sinn macht, das Wachstum zum jetzigen Zeitpunkt weiter zu fördern. Es gibt im Bericht keine Betrachtung,	Der Gemeinderat prüft kontinuierlich und weitsichtig die finanzielle Gesamtlage der Gemeinde und bezieht sie in seine Überlegungen zur angestrebten Gemeindeentwicklung ein. Dies spiegelt sich in den Planungsinstrumenten wider, welche

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>ob die zusätzlichen Steuereinnahmen die dazu nötigen Investitionen und steigenden Kosten tragen. Es gibt kein Naturgesetz oder Zwang, dass Allschwil so schnell wachsen muss. Das Wachstum wird in diesem Fall durch die grossflächige, gleichzeitige und starke Verdichtung, bzw. Umzonung aktiv vorangetrieben. Nach dem bereits starken Wachstum ist ein Marschhalt und eine Konsolidierung nötig und die Teilzonenplanung ist zu vertagen. Zudem ist eine Kosten-/Nutzenanalyse für Allschwil zu erstellen.</p>	<p>Schritt für Schritt konkretisiert werden (Räumliches Entwicklungskonzept REK, Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binnerstrasse und Teilzonenplan Binnerstrasse).</p> <p>Allschwil zählt gemäss kantonalem Richtplan zum «inneren Korridor» und soll einen massgeblichen Teil des Wachstums des Kantons aufnehmen. Die gute ÖV-Erschliessungsqualität, das grosse Arbeitsplatz- und Nutzungsangebot sowie die Nähe zu Basel sprechen für das zukünftige Wachstum an den zentralen Lagen von Allschwil, wozu auch das Gebiet an der Binnerstrasse gezählt werden kann.</p> <p>Aufgrund der bis zu 6'000 neuen Arbeitsplätze im Bachgrabengebiet ist das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnenden mit neuen Flächen für Wohnnutzungen auszugleichen. Dies wirkt sich unter anderem positiv auf den Pendlerverkehr aus.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Keine Überbauung auf der Parzelle der Tramschlaufe	<p>Freihalten der Parzelle mit der Tramschlaufe</p> <p>Wie unrealistisch eine weitere Tramverlängerung Richtung Baslerstrasse ist, sieht man daran, dass die Parzelle der Tramschlaufe überbaut werden soll. Wie im Bericht erwähnt,</p>	<p>Die Gemeinde ist nicht gezwungen, die Parzelle der Tramschlaufe zu überbauen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>ist diese einer der letzten grösseren und praktisch unüberbauten Parzelle der Gemeinde. Würde man von einer baldigen weiteren Tramverlängerung ausgehen, die die Schlaufe beim Schulhaus Gartenhof überflüssig machen würde, würde man dort nicht zwingend die Parzelle überbauen. Im Landerwerbplan für die Neugestaltung der Binningerstrasse ist die Parzelle auch nicht als Abtretung, sondern als «vorübergehende Beanspruchung» vermerkt. Der Kanton geht also davon aus, dass die Parzelle nicht dauerhaft genutzt werden wird. Die Absicht 1700m² der Parzelle als Freifläche zu lassen, geht grundsätzlich in die richtige Richtung, ist aber nicht mal die Hälfte der aktuellen Freifläche. Angesichts der unklaren Situation bei den Schulbauten und den prekären Pausenplatz-Situation beim Schulhaus Gartenhof, wäre es angebracht, diese Parzelle komplett frei zulassen. In Art. 27 «Zentrumszone Gartenhof» ist Abs. 1 und 2 zu streichen und Abs. 3 auf die ganze Parzelle auszuweiten.</p>	<p>Mit dem Teilzonenplan wird allerdings die Möglichkeit hierfür gegeben.</p> <p>Mit einer allfälligen Bebauung kann die Tramschlaufe städtebaulich akzentuiert werden, was insbesondere aufgrund der Nähe zu Bildungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und der zukünftigen Trammerschliessung sinnvoll ist. Eine weitere Tramverlängerung Richtung Baslerstrasse, bzw. Bachgrabengebiet liegt in einem längerfristigen Planungshorizont und ist – wenn es in Zukunft notwendig und sinnvoll wäre – möglich.</p> <p>Die 1'700 m² Grün- oder Freifläche sind als Mindestgrösse zu verstehen. Dies lässt für die Gemeinde Spielraum bei der Suche nach einer geeigneten städtebaulichen Lösung i.V.m. der Tramschlaufe. Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung ist noch zu prüfen, wie und ob der Grünraum im Teilzonenreglement planungsrechtlich verankert werden kann. Da die Parzelle der Gemeinde gehört könnte auch auf die Festlegung verzichtet werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	Geplante Grünfläche nicht mittig sondern einseitig der Binningerstrasse anordnen	Grüner Mittelstreifen Die Errichtung von Grünzonen und Aufenthaltsflächen ist grundsätzlich zu begrüssen. Die geplante Variante trägt zu einem besseren Mikroklima bei und wertet die Strasse auf. Die Aufenthaltsqualität auf dem an der breitesten Stelle nur 15m breiten Streifen zwischen den beiden stark befahrenen Spuren ist schlecht. Hier spielende Kinder abzubilden ist eine Augenwischerei. Auch wenn hier versucht wird mit Hecken die Abgrenzung zur Strasse abzusichern. Ähnliche Streifen wie z.B. an bei der St. Alban Anlage werden kaum für einen Aufenthalt genutzt. Besser wäre die Strasse auf einer Seite zu konzentrieren und die Grünfläche einseitig der Strasse anzuordnen.	Die Grünstreifen der St. Alban Anlage oder des Aeschengraben werden für den Aufenthalt genutzt und tragen wesentlich zur Qualität und Adressbildung der umgebenden Quartiere bei. Mit dem Strassenprojekt besteht die Möglichkeit, den Grünzug auf zukünftig öffentlichem Grund zu realisieren. Dies ist ein Mehrwert für die Allgemeinheit. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Vorgaben zum Freihalten von Flächen in Quartierplanarealen aufnehmen, z. B. durch Erhöhung der Grünflächenziffer	Quartierpläne Bei Quartierplänen wird meist zusätzlich mehr in die Höhe gebaut. Die Ausnützungsziffer wird dabei erhöht. Wird mehr in die Höhe gebaut, hat dies zum Ziel, dass weniger Boden in Anspruch genommen wird. Im Reglement ist zwar von haushälterischerem Umgang mit Boden die Rede. Gibt es hier keine weiteren Vorgaben, ist davon auszugehen, dass gleich viel Fläche überbaut wird und zusätzlich in die Höhe. Daher sind im Reglement zwingend Vorgaben zum Freihalten von zusätzlichen Flächen aufzunehmen, zum Beispiel unter Art. 42. Dies kann zum Beispiel eine deutliche Erhöhung der Grünflächenziffer im Vergleich zur normalen Zonenordnung sein.	Mit Quartierplänen soll an dafür geeigneten Orten konzentriert und unter hoher Qualität Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Ausgangslage hierfür ist in den Zonen mit QP Pflicht entlang der Binningerstrasse sehr unterschiedlich. Auch der zukünftige Wohnanteil und die Bauungsstruktur des Bestands weichen voneinander ab. Deswegen sollen und können keine befriedigenden, allgemein gültigen Parameter wie eine Grünflächenziffer über das Zonenreglement festgelegt werden. Stattdessen werden Qualitätsansprüche genannt und diese dann projektspezifisch mit unterschiedlichen Massnahmen die vor Ort passen umgesetzt werden. Mit der Bewilligung der

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>QPs durch den Einwohnerrat wird geprüft, ob diese den Qualitätsansprüchen gerecht werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Umsetzung der Grünflächen und Baumpflanzungen langfristig kontrollieren und einfordern	<p>Erhöhung der Grünflächen</p> <p>Die Erhöhung der Grünflächenanteile und Bäumen ist sehr zu begrüßen. Inwiefern diese Massnahmen die gesetzten Ziele erreichen, ist schwer abzuschätzen. Nebst starken Reglementen ist auch wichtig, dass die Umsetzung kontrolliert und eingefordert wird. Dies auch langfristig und nicht nur zur Bauabnahme.</p>	<p>Die Befürwortung wird dankend aufgenommen. Bei der Abnahme der Bauten wird auch die Umgebungsgestaltung kontrolliert. Die langfristige Überprüfung erfolgt wie bei anderen ähnlichen Themen durch Hinweise aus der Bevölkerung oder indem ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin der Gemeinde auf den Verstoß aufmerksam wird.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
11	Mehrwertabgabe in QP-Arealen	<p>Die SP-Allschwil-Schönenbuch begrüsst im Grundsatz den Teilzonenplan Binningerstrasse. Die Unterteilung der Gebiete lässt eine fast parzellenscharfe Nutzung zu. Dabei wird unseres Erachtens sehr geschickt auf den Bestand reagiert und Neunutzungen etwa durch Wohnen in einem verträglichen Mass neu zugelassen. Dass der Teilzonenplan nur mit drei Parzellen mit einer Quartierpflicht auskommt, verankert aus unserer Sicht die Plansicherheit für private Investoren sowie für die Gemeinde, welche ja für die Infrastruktur aufkommen muss. Hier erwähnen wir schon mal die Mehrwertabgabe in solchen Gebieten, welche aus unserer Sicht zwingend kommen muss.</p>	<p>Die Mitwirkungseingabe und positive Würdigung der Planung wird dankend entgegengenommen.</p> <p>Mit der Revision der ZVS und der Erstellung des TZP sollen Planungsmehrwerte auch der Allgemeinheit zugutekommen. Die Grundlagen hierfür werden auf Basis der kantonalen gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Sie sind unabhängig von der Revision der Zonenvorschriften zu erlassen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	In Kommentarspalte mehr auf die Zusammengehörigkeit der Teilzonenvorschriften und Neugestaltung Binningerstrasse verweisen	Dass in den Bemerkungen des Reglements an einigen Stellen darauf hingewiesen wird, dass der Teilzonenplan Binningerstrasse auch ohne die Umgestaltung der Binningerstrasse funktioniert, mag aus planerischer Sicht stimmen, ist jedoch bei genauerer Betrachtung nur eine Verschiebung der Umgestaltung in die Zukunft. Eine Zukunft welche viel Unmut auslösen wird, weil eben der Verkehr mit dem Teilzonenplan auch wachsen wird. Ohne dass der Modalsplit geändert wird, wird die Binningerstrasse den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht mehr ableiten können. Deshalb sind die beiden Vorhaben nicht losgelöst zu betrachten, sondern als sinnvolle Ergänzung zueinander. Wir empfehlen daher, in den Bemerkungen auf diesen Umstand hinzuweisen. So kann der Einwohnerrat die Wichtigkeit erkennen.	<p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p> <p>Die verkehrliche Entwicklung spielt eine zentrale Rolle für den zukünftigen Charakter des Gebiets an der Binningerstrasse. Steuerungsmöglichkeiten für den Modal Shift werden derzeit mit einem kommunalen Abstellplatzreglement erarbeitet. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Verkehr durch die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe an der Binningerstrasse auch ohne die Teilzonenplanung zunehmen könnte (in diesem Fall eher zu Gewerbezwecken statt Wohnzwecken). Mit der angestrebten Entwicklung können lokale Versorgungsangebote, Arbeitsplätze und Wohnraum in nächster Nähe zueinander geschaffen werden, was zu kurzen Wegen beiträgt.</p> <p>Mit dem Strassenprojekt können die Nutzungen an der Binningerstrasse profitieren und ein Teil des motorisierten Individualverkehrs auf den ÖV verlagert werden. Die beiden Projekte begünstigen sich durchaus gegenseitig, dennoch handelt es sich um zwei voneinander unabhängige Planungen. Die Teilzonenvorschriften sind so ausgelegt, dass sie auch ohne die Strassenumgestaltung</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>eine qualitätsvolle Entwicklung hervorbringen können.</p> <p>Eine Ergänzung in der Kommentarspalte zum Zusammenhang mit dem Strassenprojekt wird geprüft.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	<p>Gewerbliche EG-Nutzung in Wohn- und Geschäftszone Langenhag prüfen.</p> <p>Grünzone sollte höchstens zu Fuss begehbar gemacht werden</p>	<p>Zu den einzelnen Grundnutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnzone Stockbrunnenrain erachten wir als genügend gross und können nachvollziehen, dass dieser Teil aus dem Gewerbegebiet ausgenommen wird. - Die Wohn- & Geschäftszone Letten ist für uns auch nachvollziehbar. - Die Wohn- & Geschäftszone Langenhag mit einer zwingenden öffentlichen Erdgeschossnutzung ist für uns fragwürdig. Es gibt dort heute nur vier Liegenschaften mit einer gewerblichen oder Verkaufsnutzung. Sonst wird auch in den Erdgeschossen gewohnt. Das ist bei der weiteren Planung zu überdenken. - Die Zentrumszonen Letten, Ziegelei und Gartenhof lassen aus unserer Sicht eine offene Entwicklung zu, was wir an den Orten begrüßen. - Die Gewerbezone Ziegelei G15 betrachten wir als ausreichend. - Die Gewerbezone Letten G20 lässt eine Erweiterung der bisherigen Nutzungen ohne weiteres zu, was wir wegen des ansässigen Gewerbes begrüßen. - Die Gewerbezone Stockbrunnenrain G15 und G20 sind aus unserer Sicht richtig ausgerichtet und lassen gewisse Entwicklungen noch zu. - Die Grünzonen sollten aus unserer Sicht so bleiben und höchstens zu Fuss begehbar gemacht werden. 	<p>Die Zustimmung zu den aufgelisteten Grundnutzungen wird positiv aufgenommen.</p> <p>Ziel für die Binneringerstrasse ist eine Belebung des Strassenraums und seine Wahrnehmung von Fassade zu Fassade. Diese soll nicht durch das Abschirmen von privaten (Aussen-) Nutzungen gestört werden. Ausserdem soll qualitätsvolles Wohnen ermöglicht werden, indem sensible Wohnräume nicht direkt entlang der vielbefahrenen Strasse gelegen sind. Gewerblich genutzte Erdgeschosse werden begrüsst. Die Gemeinde prüft derzeit, ob die gewählte Regelung zu Wohnnutzungen im Erdgeschoss der WG Langenhag im Einklang mit den angestrebten Zielen steht, oder ob es Anpassungen der Formulierung oder eine Differenzierung unterschiedlicher Bereiche bedarf.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Mit der Bezeichnung "Grünzone" ist hier die Naturschutzzone Sporn und der Waldstreifen entlang der ehemaligen Abaukante gemeint. Beide befinden sich ausserhalb des Perimeters des Teilzonensplans, sollen nur für Fuss und ggf. Velos benutzbar sein bzw. bleiben.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	Einfache Kostenmiete fordern um günstigen Wohnraum zu sichern.	Die Wohnnutzungen in den neu entstehenden Gebieten sind in Allschwil dringend nötig. Dabei soll mit geeigneten Mitteln die einfache Kostenmiete in einem noch zu definierenden Quotienten gefordert werden. Das kann in den Zonen mit Quartierplanpflicht einfacher und in den anderen Zonen mit einem klug angewendeten Schlüsselanzreiz erfolgen. Die SP wird in der Sache im Einwohnerrat mit Vorstössen aktiv zu günstigem Wohnraum ihren Teil beitragen. Wohnnutzungen nur im gehobenen Sektor sind heutzutage nicht mehr adäquat.	<p>Der Gemeinderat sowie der Einwohnerrat haben im Rahmen von Quartierplanungen die Möglichkeit, Anteile von Wohnnutzungen zu preisgünstigen Konditionen, beispielsweise über den Ansatz der Kostenmiete, bei Bedarf einzufordern. Innerhalb der Regelbauweise, welche über die vorliegenden Teilzonenvorschriften gesteuert wird, ist eine entsprechende Steuerung zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Die beiden Pfortnerhäuser unter kommunalen Schutz stellen; Nutzung soll der Öffentlichkeit zukommen.	Zu den überlagernden Nutzungen möchten wir anmerken, dass die beiden Pfortnerhäuser unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen. Die Nutzung soll der Öffentlichkeit zukommen. Ob es nun ein Quartierbüro, Quartiertreff oder andere öffentliche Nutzungen sind soll der Einwohnerrat festlegen. Die Renovation soll zweckmässig und sorgfältig erfolgen. Dabei sind die Kosten zu berücksichtigen, haben wir doch andere wichtigere Projekte in Allschwil zu stemmen. Da in der Gefahrenkarte die beiden Häuser im Falle einer	Die Unterschutzstellung der beiden Pfortnerhäuser ist im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften beabsichtigt. Der Wunsch nach einer öffentlichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen und entspricht grundsätzlich auch den Vor-

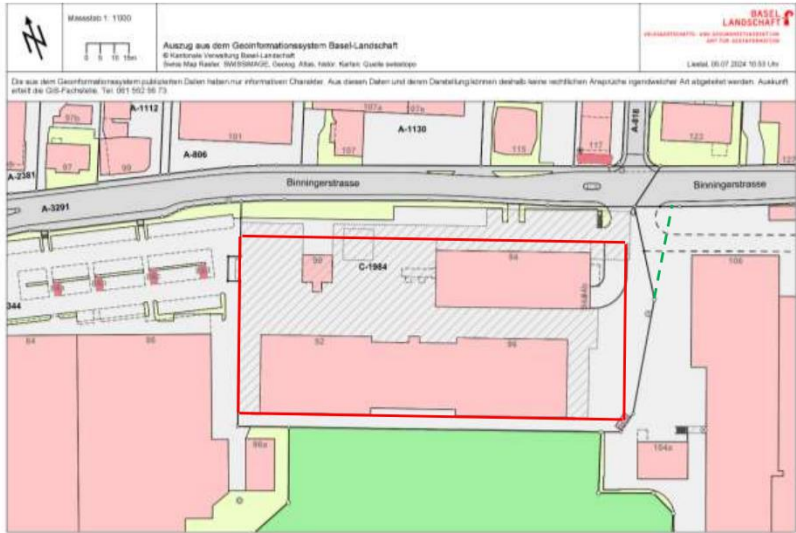
Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		Überschwemmung als gering gefährdet betrachtet werden, soll vor allem im Erdgeschoss auf diesen Umstand geachtet werden.	stellungen der Gemeinde. Eine entsprechende Nutzung ist zonenrechtlich möglich. Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme
	Bäume nicht nur standortheimisch sondern gemäss den klimatischen Bedingungen zu pflanzen.	Die Bäume im Strassenraum werden an dem Entwicklungsort immer wichtiger und sollen nicht nur standortheimisch, sondern zukunftsgerichtet also gemäss den klimatischen Bedingungen gepflanzt werden.	Entsprechende standortheimische und standortgerechte Baumarten werden derzeit in einer Liste zusammengestellt und sollen im Anhang des Teilzonenreglements zum Beschluss vorgelegt werden. Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme
	Sicherheit des Fussverkehrs bei den Wegverbindungen berücksichtigen.	Bei den Wegverbindungen durch das neue Quartier und von den Nachbarquartieren ist der Sicherheit der Fussgänger eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Wir begrüßen die allgemeine Richtung der Artikel, welche eine nachhaltige und klimafreundliche Gestaltung der Umgebung einfordert. Trotzdem möchten wir zu zwei Artikeln noch Anmerkungen anbringen:	Die Sicherheit der Fussverkehrs ist auch ein Anliegen der Gemeinde. Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme
	Art. 17: klarer beschreiben: Was bedeutet «angemessen» in Abs. 1? Anreiz für Pflanzung von mehr Bäumen schaffen.	Art.17 ist zu wenig klar beschrieben, was in Bezug auf das Pflanzen von Bäumen verlangt wird. Was bedeutet das Wort «angemessen»? Hier sollte unserer Ansicht nach ein Anreiz geschaffen werden, damit tatsächlich mehr Bäume gepflanzt werden.	Der Artikel legt die zu überkronende Fläche fest. Das Wort «angemessen» bezieht sich auf das zu erreichende Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche gemäss den Bestimmungen nach Art. 17 Abs. 2 bis 7 TZV. Die Einforderung von Baumpflanzungen erachtet die Gemeinde als wichtigen Beitrag zum Siedlungsklima. Anreize für Baumpflanzungen darüber hinaus werden nicht als zweckmässig erachtet, da

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>sie spezifische, sektorale Anliegen begünstigen und diese über die Grundaufgaben der Raumplanung stellen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Art. 27: Grün- und Freifläche sollte an Lettenweg grenzen, um als erweiterter Pausenplatz für Schule zu dienen.	Im Art. 27 wird von einer 1700m2 grossen Grün- oder Freifläche gesprochen. Diese soll, wenn möglich, an den Lettenweg grenzen, und kann so als erweiterter Pausenplatz für Primar- und Sekundarschule dienen.	<p>Auf die Verortung der Grün- und Freifläche in der Zentrumszone Gartenhof wird bewusst verzichtet, um Flexibilität bei der Findung einer geeigneten städtebaulichen Lösung zuzulassen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
		Allgemein entsteht mit dem schlanken und zum Zonenreglement Siedlung kongruenten Teilzonereglement ein klares, faires und gut anwendbares Instrument, um die Siedlungsentwicklung nicht einfach nur passieren zu lassen, sondern durch den Service public und die politischen Gremien auch mitgestalten zu können.	<p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
12	<p>Information und Einbezug der betroffenen Baurechtsnehmer, namentlich Shell AG (C-1237) und Jos. Pfaff AG (C-1500)</p> <p>1. (Betrifft Projekt Neugestaltung Binningerstrasse)</p>	<p>Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, des Kantons Basel-Stadt sowie der Pensionskasse Basel-Stadt hat bereits am 8. Juli 2021 zu den projektierten Änderungen Stellung genommen. Die damals kommunizierten Einwendungen und Forderungen sind nach wie vor aktuell und müssen weiterhin berücksichtigt werden. Die Stellungnahme vom 8. Juli 2021 ist diesem Schreiben als Beilage und integrierender Bestandteil der vorliegenden Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Gerne möchten wir vorweg nochmals festhalten, dass die Binningerstrasse ein grosses Aufwertungspotential aufweist, weshalb wird das vorliegende Projekt und die damit verbundene Umgestaltung bzw. Aufwertung des Strassenraums weiterhin sehr begrüsst.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Binningerstrasse und der Teilzonenplanrevision müssen aber zwingend die Baurechtsparzelle C-1500 und die Parzelle C-1237 bzw. deren Nutzung berücksichtigt werden. Insbesondere sind sämtliche von der Neugestaltung und der Teilzonenplanrevision betroffenen Baurechtsnehmer eigenständig durch die</p>	<p>Baurechtsnehmenden steht grundsätzlich das gleiche Recht zur Mitwirkung und Teilhabe an der Planung zu, wie der gesamten Wohn- und Arbeitsbevölkerung Allschwils. Gemäss den Verfahrensvorgaben wurde die Baurechtsnehmerinnen der genannten Parzellen in gleicher Weise wie alle weiteren Betroffenen über die beabsichtigten Änderungen informiert und einbezogen. Ebenso wie die Grundeigentümerschaften wurden sie sowohl angeschrieben als auch mit einer Postwurfsendung über die Mitwirkungsphase</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	<p>2. Befreiung von Mehrwert- und Infrastrukturabgaben sowie weiteren mit der Umzonung in Verbindung stehenden Gebühren und Abgaben mit vertraglicher Sicherung (C-1500, C-1237)</p> <p>Keine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Baurechtsparzelle C-1500</p> <p>C-1237: Finanzieller Aufwand für Basel-Stadt im Rahmen der Umgestaltung sollte mit Umzonung aufgefangen werden</p>	<p>zuständige Behörde über die projektierten Änderungen zu informieren und aktiv miteinzubeziehen. Dies betrifft namentlich die Shell AG als Baurechtsnehmerin der Parzelle C-1237 und die Jos. Pfaff AG als Baurechtsnehmerin der Parzelle C-1500.</p> <p>1. Neugestaltung Binningerstrasse <i>Betrifft das Strassenprojekt:</i> <i>Die Eingabe thematisiert die geplante Landabtretung im Rahmen der Strassenverbreiterung auf Höhe Stockbrunnenrain.</i></p> <p>2. Teilzonenplanrevision Die in der Stellungnahme vom 8. Juli 2021 hervorgebrachten Forderungen betreffend der geplanten Umzonung sind nach wie vor aktuell und zu berücksichtigen. Die Umzonung ist von allfälligen Mehrwert- und Infrastrukturabgaben sowie weiteren mit der Umzonung in Verbindung stehenden Gebühren und Abgaben zu befreien. Dies ist vertraglich zu sichern. Auch hier ist zu beachten, dass sämtliche betroffene Baurechtsnehmer individuell und eigenständig durch die zuständige Behörde über die geplante Umzonung informiert und miteinbezogen werden.</p> <p>Stellungnahme vom 8. Juli 2021 (im Rahmen des «BGK Binningerstrasse»):</p> <p>Ausgangslage Die Binningerstrasse soll umgestaltet werden, es ist die Einführung einer Tramlinie vorgesehen. Das nun vorliegende Gestaltungskonzept orientiert sich an den Ergebnissen einer Testplanung aus dem Jahr 2018. Auf Höhe Stockbrunnenrain ist eine neue Tramhaltestelle geplant. Für die dafür notwendige Strassenverbreiterung wird von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel eine Landabtretung eines Teils der Stammparzelle C-1237 gefordert. Betroffen von der Landabtretung sind zwei Baurechtsnehmer der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, die Shell AG und die Jos. Pfaff AG. Die betroffene Parzelle an der Binningerstrasse soll neu in einer Mischzone zu liegen kommen.</p> <p>Grundsätzliche Einschätzung</p>	<p>und die Informationsveranstaltungen in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Zu 1.: Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Zu 2. und der Stellungnahme vom 8. Juli 2021: Mit der Revision der ZVS und der Erstellung des TZP sollen Planungsmehrwerte auch der Allgemeinheit zugutekommen. Die Grundlagen hierfür werden auf Basis der kantonalen gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Sie sind unabhängig von der Revision der Zonenvorschriften zu erlassen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>Bereits die Testplanung hat aufgezeigt, was für ein grosses Aufwertungspotenzial die Binningerstrasse hat. Die nun vorliegende Planung baut auf den Erkenntnissen der Testplanung auf und setzt diese in vorbildlicher Form um. Entsprechend begrünnen wir das Projekt und die damit verbundene Umgestaltung / Aufwertung des Strassenraumes sehr.</p> <p>Situation der betroffenen Baurechtsparzellen</p> <p>Die Baurechtsparzelle C-1500 der Jos. Pfaff AG ist von der Umgestaltung nur mässig stark betroffen. Abgetreten werden sollen hauptsächlich Flächen, die heute als Grünflächen genutzt werden. Solange die Nutzungsmöglichkeit der Baurechtsparzelle nicht eingeschränkt wird, erachten wir die Abtretung als machbar.</p> <p>Das unselbständige Baurecht der Shell AG auf der Parzelle C-1237 ist durch die Umgestaltung stark betroffen. Ein Weiterbetrieb der heutigen Tankstelle ist an dieser Stelle nach Ablauf des Baurechtsvertrages im Jahr 2032 und nach der Umgestaltung wohl nicht mehr angebracht. Auch während der Bauzeit hat die Shell AG mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Trotzdem hat die Shell AG bereits heute ihr Interesse an einer Verlängerung des Baurechtsvertrages gegenüber Immobilien Basel-Stadt bekundet. Entsprechend hat die Planung zur Folge, dass ein langjähriger Baurechtsvertrag einseitig beendet werden muss.</p> <p>Weiteres Vorgehen</p> <p>Durch die Landgeschäfte, die neue Ausschreibung des Baurechts und die damit verbundene ertragsfreie Zeit entsteht der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ein finanzieller Aufwand, den es bestmöglich zu kompensieren gilt. Die geplanten Prozesse für den Strassenbau, die Landabtretung und die Umzonung sind unabhängig voneinander angedacht. Aus Sicht von Immobilien Basel-Stadt bestehen zwischen den Prozessen allerdings Abhängigkeiten, die gleichzeitig zu sichern sind, denn der finanzielle «Schaden», den durch die Umgestaltung generiert wird, sollte durch die Umzonung im Mindesten aufgefangen werden.</p>	

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		Entsprechen ist es für Immobilien Basel-Stadt wichtig, dass parallel zur Landabtretung mit der Gemeinde vertraglich gesichert wird, dass diese mindestens ausnützungsneutral erfolgt und die geplante Umzonung befreit ist von allfälligen Mehrwert- und Infrastrukturabgaben oder weitere mit der Umzonung in Verbindung stehenden Gebühren und Abgaben.	
13	Art. 26: Korrektur des Baubereichs auf Parzelle C-1984 gemäss Skizze	<p>Die Mitwirkung betrifft die Parzelle C-1984 im Eigentum der BIGE Immobilien AG:</p> <p>Art 26 Zentrumszone Ziegelei (östliches Teilgebiet)</p> <p>Wir sind mit dem bezeichneten Baubereich auf Parzelle C-1984 (Pläne, Reglement und Vorschriften) nicht einverstanden und verlangen, dass der Baubereich wie folgt korrigiert wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nördliche Begrenzung des Baubereichs muss die Arkade des bestehenden Gebäudes Binningerstrasse 94 beinhalten. - Die östliche Begrenzung des Baubereichs muss das bestehende Fluchttreppenhaus und die bestehende Ein-/Ausfahrt der Autoeinstellhalle Binningerstrasse 94 beinhalten 	<p>Der Vorschlag zur Anpassung des Baubereichs wird aufgenommen und soll folgendermassen berücksichtigt werden: Die Arkaden und das bestehende Fluchttreppenhaus werden in den Baubereich aufgenommen. Eine Tiefgarageneinfahrt ist Teil der Erschliessung und kann auch ausserhalb des Baubereichs bestehen oder erstellt werden. Der Baubereich wird daher auf der östlichen Seite des Gebäudes nicht bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Dadurch können die städtebaulich wichtigen Durchblicke zur Geländekante als ordnendes Prinzip des Gebietes gemäss Masterplan sichergestellt werden. Die Festlegung des grosszügig bemessenen Baubereichs mit den Anpassungen bei den Arkaden und dem Fluchttreppenhaus entspricht dem heutigen baulichen Bestand und stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Parzelle dar.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>


Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		 <p> Baubereich Parzelle C-1984 Geplante Grenzberichtigung Parzellen C-1984 / C-1325 (in Abklärung) </p>	
	<p>Art. 34: Einschränkung von Parkplätzen im Vorbereich streichen (betrifft C-1984)</p>	<p>Die Mitwirkung betrifft die Parzelle C-1984 im Eigentum der BIGE Immobilien AG:</p> <p>Art 34 Vorplatzbereich</p> <p>Wir sind mit der Einschränkung, dass Parkplätze im Vorplatzbereich ausgeschlossen, respektive nicht zulässig sind, nicht einverstanden. Entsprechend der heutigen Nutzung (Kundenparkplätze), wie auch in Falle einer Umsetzung des Projekts Binningerstrasse mit Verlängerung Tram 8 (Längsparkplätze Binningerstrasse) ist dies aus funktionaler Sicht nicht möglich. Die Einschränkung ist sowohl im Teilzonereglement, wie auch in den Teilzonenvorschriften ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Die bestehenden Parkplätze haben Bestandsschutz und dürfen unter diesen Vorgaben erhalten werden. Bei zukünftigen Entwicklungen oder Bauabsichten, welche über die Bestandsgarantie hinausgehen, sind oberirdische Parkplätze hier nicht mehr erwünscht.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	<p>Art. 37: Ergänzung Kommentar gemäss Vorschlag</p>	<p>Die Mitwirkung betrifft die Parzelle C-1984 im Eigentum der BIGE Immobilien AG:</p> <p>Art 37 Bäume im Strassenraum</p> <p>Das Teilzonereglement ist unter Bemerkungen entsprechend Art. 34 zu ergänzen:</p>	<p>Die vorgeschlagene Ergänzung trifft inhaltlich zu und soll aufgenommen werden.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>1 Die im Teilzonenplan festgelegten Alleen / Baumreihen sind zu erhalten. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum entfernt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.</p> <p>Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binneringerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.</p>	<p>Hinweis: Die Kommentarspalte ist nicht grundeigentumsverbindlich. Sie untersteht nicht der Beschlussfassung und Genehmigung.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten</p>
14	1. Velospur losgelöst vom Kreisverkehr auf Höhe Sonneck oder abseits der Hauptverkehrsachse; Kreisel in Richtung Areal der Firma Morat verschieben	<p>Um eine gute Entwicklung rund um die Binneringerstrasse zu erhalten, ist es sinnvoll die Verkehrsachsen auszubauen, damit diese den Bedürfnissen gerecht werden. Folgende Punkte sind aber unserer Meinung verbesserungswürdig und nicht abschliessend geklärt.</p> <p>1. Kreisel Höhe Sonneck <u>Betrifft das Strassenprojekt:</u> <i>Die Eingabe macht einen Vorschlag für die Führung der Velospur und Lage des Kreisels.</i></p>	<p>Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	2. Mehrverkehr im Rahmen der Spange Oberwilerstrasse berücksichtigen.	<p>2. Spange Oberwilerstrasse <u>Betrifft das Strassenprojekt:</u> <i>Die Eingabe thematisiert den Mehrverkehr im Rahmen der Spange Oberwilerstrasse</i></p>	<p>Städtebaulich wurde die Spange Oberwilerstrasse bei der Anordnung der Nutzungen im Rahmen des Teilzonenplan Binneringerstrasse (respektive des Masterplans Binneringerstrasse) als auch bei den parallel laufenden Quartierplänen berücksichtigt. Die Abstimmung des Mehrverkehrs betrifft das Strassenprojekt und wird dort behandelt. Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	3. Gibt es alternative Standorte für die Tramschlaufe?	3. Verlängerung Tramlinie 8 <u>Betrifft das Strassenprojekt:</u> <i>Die Eingabe erkundigt sich nach weiteren möglichen Standorten für die Tramschlaufe oder Verkehrsführung der Tramlinie.</i>	<p>Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	4. Weiterführung Tramlinie 8 in die Baslerstrasse möglich? Gesamtplanung mit zum Perimeter Baslerstrasse und Bachgraben betrachten	4. Weiterführung Tramlinie 8 Kann die Tramlinie 8 überhaupt an der Binningerstrasse in die Baslerstrasse weitergeführt werden, um eine zukünftige Verbindung z.B. ins Bachgraben Gebiet zu erhalten? In diesem Zusammenhang erachten wir es als notwendig, die Gesamtplanung bis zum Perimeter Baslerstrasse und Bachgraben gesamtheitlich zu betrachten und dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	<p>Es wird auf die Erläuterung des Kantons Basel-Landschaft verwiesen: «Der Zeithorizont der beiden Projekte ist zu unterschiedlich, um eine Zusammenführung bereits jetzt anzustreben. Die Umgestaltung der Binningerstrasse würde um Jahre verzögert werden. In der jetzigen Situation bietet ein Lückenschluss auch ein zu geringes Kosten/Nutzen-Verhältnis. Zudem würde die Planung komplexer und unberechenbarer. Neue Tramlinien sind besser in Etappen zu planen. Eine Verknüpfung bietet zum jetzigen Zeitpunkt keine Vorteile gegenüber dem schrittweisen Vorgehen. Eine Verknüpfung der Tramlinie 8 mit anderen Tramlinien als zweite Etappe wird langfristig geplant. Wenn es in Zukunft notwendig und sinnvoll wäre, den Lückenschluss zu bauen, kann das Tramgleis verlängert werden.»</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	5. Abstimmung der Wohnraumentwicklung an der Binningerstrasse mit der Infrastruktur (z. B. Schulraum)	5. Zeithorizont der Entwicklung/Abstimmung Infrastruktur Gemeinde Bis anhin existiert kein grosser Wohnraum entlang der Binningerstrasse. Mit der Revision des Teilzonenplans werden in absehbarer Zeit mehrere grössere Wohneinheiten gebaut. Wir sind der Auffassung, dass die Entwicklung rund um die Binningerstrasse zwingend mit den infrastrukturellen Gegebenheiten der Gemeinde (z.B. Schulraum) abgestimmt werden muss. Nur wenn dieser Aspekt berücksichtigt wird, ist die Entwicklung für Allschwil zielführend	Die Abstimmung mit der Infrastrukturplanung erfolgt bereits seit Festlegung der Entwicklungsziele im REK. Mit dem Fortschreiten der Planung wurde regelmässig eine Aktualisierung und Nachführung vorgenommen. Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme
	6. Ausgleichszonen für lärmintensives Gewerbe	6. Lärmintensives Gewerbe Mit der vorgesehenen Entwicklung des Teilzonenplans Binningerstrasse, werden die Flächen für lärmintensives Gewerbe in Allschwil massiv reduziert. Es ist wichtig, dass unsere Gemeinde auch zu diesem Gewerbe Sorge trägt und entsprechende Lösungen aufzeigt, wo diese Gewerbetreibenden zukünftig wirtschaften können. Es müssten entsprechenden Ausgleichszonen erstellt werden.	Mit Ausnahme der Wohnzone Stockbrunnenrain und Zone für öffentliche Werke und Anlagen werden alle Zonen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Dies entspricht den bisherigen Lärm-Empfindlichkeitsstufen. Dementsprechend findet keine Reduktion von Flächen für lärmintensives Gewerbe statt. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	7. Historischem und kulturellem Aspekt des Ziegeleiareals Rechnung tragen	7. Historischer Kontext Das Ziegeleiareal gehört zur Geschichte von Allschwil. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass diesem historischen und kulturellen Aspekt Rechnung getragen wird.	Die Berücksichtigung der historischen Strukturen des Ziegeleiareals sind auch ein Anliegen der Gemeinde. Derzeit wird dem Antrag im Teilzonenreglement in Art. 26 Abs. 6 Rechnung getragen: <i>Bei baulichen Entwicklungen ist besonders auf die Einpassung in die bestehenden historischen Strukturen und Ziegeleibauten zu achten.</i>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Dieses Prinzip wird aufbauend auf dem Masterplan ESP Binningerstrasse auch bei den parallellaufenden QPs berücksichtigt.</p> <p>Hinweis: Gemäss Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird die Formulierung in Art. 26 Abs. 6 derzeit noch geprüft. Am Inhalt soll festgehalten werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
15	a) Anpassung Baubereich für Parzellen A-1020 und A-1019 gemäss Skizze	<p>a) Auf den Parzellen A-1020, A-1019 und A-1016 soll im vorderen und hinteren Bereich der Parzelle je ein maximal dimensionierter Baubereich ausgedehnt werden (vgl. Beilage unten)</p> <p>Begründungen: Zu a) Gemäss dem vorliegenden Teilzonereglement «Binningerstrasse» wird in Art. 22 die Wohn- und Geschäftszone Langenhag beschrieben. In Art. 22 Abs. 3 wird festgehalten, dass Bauten nur innerhalb der im Teilzonensplan bezeichneten Baubereiche zulässig sind. Weiter in Art. 22 Abs. 4 eine strassenbegleitende geschlossene Bebauung angestrebt Wir unterstützen eine strassenbegleitende geschlossene Bebauung. Weil wir davon ausgehen, dass die Parzellen A-1020, A-1019 und A-1016 als gesamtes Baufeld überbaut werden, sind wir der Auffassung, dass auch im hinteren Teil der Parzellen A-1020 und A-1019 ein maximal dimensionierter Baubereich ausgedehnt werden sollte. Zusätzlich ist unser Antrag dadurch begründet, als in der übrigen Wohn- und Geschäftszone Langenhag auf allen Parzellen Baubereiche vorgesehen sind.</p>	<p>Die Parzelle A-1016 ist als Ganzes der Wohn- und Geschäftszone Langenhag zugeordnet und eine Bebaubarkeit ist nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche dürfen zu 100 % überbaut werden. Für den vorderen Teil der Parzellen A-1020 und A-1019 gilt dasselbe.</p> <p>Der hintere Teil der Parzellen A-1020 und A-1019 ist der Wohn- und Geschäftszone Letten zugeordnet. Die Einteilung der Zonen zeigt sich im Plan durch die unterschiedliche Einfärbung. In der Wohn- und Geschäftszone Letten wird die Bebaubarkeit ohne Baubereiche geregelt, d. h. grundsätzlich steht der gesamte Bereich in dieser Zone als bebaubarer Bereich zur Verfügung (unter Berücksichtigung</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>Beilage zu a): Ausschnitt Wohn- und Geschäftszone Langenhag mit zusätzlichem Baubereich ergänzt Auf den Parzellen A-1020, A-1019 und A-1016 soll im vorderen und im hinteren Teil der Parzellen je ein maximal dimensionierter Baubereich ausgeschieden werden</p> 	<p>von einzuhaltenden Abständen, Grünflächenziffer o.ä.), es ist jedoch die Ausnutzungsziffer einzuhalten. So wird über die drei betroffenen Parzellen hinweg Flexibilität für gute bauliche Lösungen geschaffen. Die genaue Lage der Abgrenzung zwischen den Bereichen WG Letten und WG Langenhag wird überprüft.</p> <p>Hinweis: Planungsrechtlich ist die Festlegung der geschlossenen Bauweise anspruchsvoll. Sollte es resultierend aus den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung noch Änderungen oder Abstimmungsbedarf geben, wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Kontakt aufnehmen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten und Prüfung der Zonenabgrenzung</p>
	b) A-1020 und A-1019 vollständig der WG Langenhag zuordnen	<p>b) Die Parzellen A-1020 und A-1019 sind vollumfänglich der Wohn- und Geschäftszone Langenhag zuzuordnen</p> <p>Begründungen: Zu b) Wenn im hinteren Bereich der Parzellen A-1020 und A-1019 ein Baubereich ausgeschieden wird, dann können diese Parzellen vollumfänglich der Wohn- und Geschäftszone Langenhag zugeordnet werden.</p>	<p>Die Wohn- und Geschäftszone Langenhag ist auf die erwünschte geschlossene Bauweise entlang der Binnerstrasse abgestimmt. Der hintere Bereich der genannten Parzellen hat keinen Bezug zum Strassenraum, weshalb kein Bedarf zur Einhaltung derselben Gestaltungsanforderungen besteht. Mit der Zuteilung zur Wohn- und Geschäftszone Letten können</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>nen die Parzellenteile mit weniger Auflagen entwickelt werden. Eine Umzonung ist aus den genannten Gründen nicht zweckmässig.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	c) Ermöglichung von 6 Vollgeschossen in WG Langenhag	<p>c) Die Gebäudehöhe in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag soll erweitert werden, dass sechs Vollgeschosse möglich sind.</p> <p>Begründungen: Zu c) Die Bauzonen in Allschwil werden nicht erweitert. Das Wohnraumangebot in Allschwil und in der Agglomeration Basel ist sehr knapp. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Deshalb soll mit einer Revision der Zonenpläne insbesondere mehr Wohnraum durch verdichtetes und höheres Bauen geschaffen werden. Dies trifft insbesondere für die Binningerstrasse zu, denn Arbeiten und Wohnen können ideal verknüpft werden. Ebenso ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Auch städtebaulich ist die Wohn- und Geschäftszone Langenhag derart situiert und in der Umgebung eingebettet, dass eine Erweiterung der bisher vorgesehenen Gebäudehöhe durchaus zu vertreten ist.</p>	<p>Die zulässigen Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen wurden basierend auf den Vorgaben des Masterplans sowie unter Betrachtung der jeweiligen Umgebung städtebaulich geprüft und festgelegt. Entlang der Binningerstrasse ist eine geschlossene Gebäudezeile mit 4 Vollgeschossen und einem zurückspringenden Attikageschoss vorgesehen. Die definierte Gebäudehöhe und Fassadenhöhen sind hierauf abgestimmt und bieten Spielraum, zum Beispiel für ein überhohes Erdgeschoss oder eine geschlossene Brüstung. Um dieses Bebauungsmuster zu sichern wird im Zonenbeschrieb Art. 22 die Geschossigkeit ergänzt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten und Ergänzung des Zonenbeschriebs</p>
	d) Baulinie der bestehenden Gebäude in WG	d) Die Baulinie der bestehenden Gebäude in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag (exkl. Treppen Parzellen A-1020 und A-1019) soll beibehalten werden. Dieser Antrag erfolgt auch an den Kanton Basel-Landschaft.	Der Baubereich ist auf die rechtskräftige kantonale Baulinie abgestimmt. Die Bau-

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	Langenhag (exkl. Treppen von A-1020 und A-1019) beibehalten	<p>Begründungen:</p> <p>Zu d) Der Übersichtsplan des kantonalen Projekts «Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8» zeigt auf, dass der bisherige Trottoirbereich für Fussgänger ausreichend ist. Werden die Parzellen A-1020, A-1019 und A-1016 überbaut, dann werden die Treppen der Parzellen A-1012 und A-1019 wegfallen. Damit wird das Trottoir in diesem Bereich noch vergrössert.</p>	<p>linien entlang von Kantonsstrassen werden von den kantonalen Stellen festgelegt. Da das Vorprojekt für die Neugestaltung der Binningerstrasse mit Tramverlängerung zeigt, dass die Neugestaltung auch mit der heutigen Gebäudestellung möglich ist, hat die Gemeinde eine Verschiebung der rechtsgültigen Baulinie beim Kanton angefragt.</p> <p>Gemäss Rückmeldung des Kantons ist der Raum bis zur rechtsgültigen (zurückgesetzten) Baulinie zum heutigen Zeitpunkt zu sichern. Die Baulinie kann somit nicht verschoben werden. Die Baulinienabstände können erst mit der Ausarbeitung des Bau- und Strassenlinienplanes in der Bauprojektphase für das Projekt Binningerstrasse überprüft und ggf. angepasst werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme (Baulinien entlang von Kantonsstrassen werden vom Kanton festgelegt.)</p>
16	Auf Einführung einer AZ in Gewerbezone Letten G-L20 verzichten oder auf das heutige Nutzungsmass festlegen (ca. 3.1)	<p>Basierend auf den beiden Orientierungsveranstaltungen vom 29.5.24 und 10.6.24 sowie dem Gespräch mit Herrn Landmesser und Frau Euler vom 18.6.24 möchten wir zum neuesten Stand der Teilzonenplanrevision wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Den jüngsten Präsentationen entnehmen wir, dass in der Gewerbezone G20L neu eine Ausnutzungsziffer (AZ) eingeführt werden soll. Die bisher mögliche Ausnutzung von ca. 3.1 soll auf 2.0 reduziert werden. Dies mit der Begründung, dass eine zukünftige Übernutzung bzw. zu viele neue Arbeitsplätze vermieden werden sollen. Die geplante Reduktion</p>	<p>Die Gemeinde Allschwil ist im Rahmen der Zonenrevision gemäss kantonalen Vorgaben dazu verpflichtet, in sämtlichen Bauzonen das zulässige Nutzungsmass mit Höhen und Überbauungs- oder Ausnutzungsziffern festzulegen. Daher kann</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>widerspricht der Masterplanung und ist im Widerspruch zu den bisherigen Aussagen der Gemeindevertreter inklusive Gemeindepräsidentin.</p> <p>Für die Gerber-Vogt AG heisst zukünftiges Wachstum Investitionen in die Automatisierung der Produktion. Alte, personalintensive Prozesse werden durch moderne, höher automatisierte ersetzt. Die neuen Maschinen brauchen meist doppelt so viel Platz wie die Alten. Konkret wird der Mitarbeiterstand stabil bleiben, während der Flächenbedarf für die Produktion zunimmt. Eine Reduktion der AZ würde bedeuten, dass wir zwar immer noch 20 Meter hoch bauen dürften, aber nur noch 2-geschossig. Damit gewinnen wir also nicht an Fläche, sondern nur an unnötiger Raumhöhe.</p> <p>Die Einführung einer Ausnutzungsziffer von 2.0 verhindert damit eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gerber-Vogt AG. Aus diesen Gründen ist auf die Einführung einer AZ zu verzichten oder sie ist auf das heutige Nutzungsmass festzulegen.</p> <p>Bei den weiteren Planungsschritten bitte ich um Berücksichtigung dieses äusserst wichtigen Aspekts für unseren Betriebsstandort Allschwil. Für weitergehende Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>die bisherige kommunale Praxis, bei welcher in den Gewerbebezonen auf die Festlegung von Bebauungsziffern verzichtet worden war, nicht weitergeführt werden. Im Rahmen der Entwicklung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wurden basierend auf dem Masterplan erste Vorschläge der Ausnutzungsziffern für die unterschiedlichen Gewerbebezonen entwickelt.</p> <p>Die bestehenden Betriebe weisen (mit einzelnen Ausnahmen) meist eine AZ zwischen 0.6 und 1.4 auf, trotz der heute deutlich höher liegenden möglichen Ausnutzung. Eine AZ von 3.0 ist aus Sicht der Gemeinde nicht erwünscht. Aktuelle Bauprojekte zeigen, dass eine Ausnutzung von 3.0 oder mehr auch heute aus funktionalen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen an der Binningerstrasse nicht realisiert wird. Mit dem Masterplan Binningerstrasse hat der Gemeinderat unterstrichen, dass er an der Binningerstrasse Raum für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorsieht. Vergleichsprojekte mit einer AZ von mehr als 2.5 zeigen, dass bei so hoher Ausnutzung auf bis zu 5 Geschossen keinesfalls Raum für Handwerksbetriebe und produzierendes</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Gewerbe entsteht, sondern auf Mietflächen für Dienstleistung- und Büronutzungen gesetzt wird.</p> <p>Der Gemeinde ist es trotzdem ein Anliegen, dass ansässige Gewerbetreibende sich nicht in Ihrem Entwicklungsspielraum eingeschränkt sehen.</p> <p>Folgende neue AZ wird für die Gewerbezone vorgeschlagen:</p> <p>G15: 2.0 G20: 2.5</p> <p>Hinweis: Mit der Umsetzung einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann die Ausnützungsziffer für Projekte, welche die Gemeinde mit ihrer Qualität und Ausrichtung überzeugen um bis zu 10 % (relativ) erhöht werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
17	Das Inkrafttreten des Teilzonenplans Binningerstrasse ist auf den Zeitpunkt vorzusehen und unter die Bedingung zu stellen, dass der Realisierungskredit für die	<p>Im Rahmen des Öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zum Teilzonenplan Binningerstrasse unterbreiten wir Ihnen nachfolgend die Stellungnahme der Grünliberalen Partei Allschwil-Schönenbuch.</p> <p>Allgemeine Bemerkungen Abhängigkeit von der Tramverlängerung Linie 8 Wir anerkennen, dass die Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse zu einem Schwerpunktgebiet mit gemischter Arbeits- und Wohnnutzung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist. Insbesondere leuchtet uns ein, dass die Schaffung von attraktivem Wohnraum</p>	An der angestrebten Entwicklung im Gebiet Binningerstrasse soll auch im Fall einer Ablehnung des Realisierungskredits festgehalten werden. Das Gebiet lässt heute mit der Zone G20 bereits einen Bauboom, wie wir ihn am Bachgraben beobachten, zu. Eine volle Ausnützung der rechtsgültigen Zone G20 ist demen-

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	Verlängerung der Tramlinie 8 bis Letten/Gartenhof rechtskräftig bewilligt ist.	<p>in Arbeitsplatznähe einen Beitrag leisten kann, den Pendlerverkehr zu reduzieren bzw. nicht weiter anwachsen zu lassen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist es jedoch essenziell, dass alle zusätzlich induzierten Verkehrsströme vorrangig durch den öV und Langsamverkehr bewältigt werden, was die Umgestaltung der Binnerstrasse mit der Verlängerung der Tramlinie 8 bis Letten/Gartenhof voraussetzt. Diese muss realisiert werden, bevor durch die Transformation und Aufwertung des Teilzonenplanperimeters ein Bauboom ausgelöst wird.</p> <p>Diese beiden Geschäfte der Gemeinde und des Kantons dürfen somit nicht unabhängig voneinander behandelt werden. Sollte die Tramverlängerung nicht realisiert werden, müsste der Teilzonenplan grundlegend überarbeitet und auf eine neue Basis gestellt werden mit dem Ziel, den Status quo mehr oder weniger einzufrieren. Wir fordern daher, dass der Teilzonenplan Binnerstrasse nur unter der Bedingung in Kraft tritt, dass die Tramverlängerung 8 realisiert wird.</p> <p>Antrag: Das Inkrafttreten des Teilzonenplans Binnerstrasse ist auf den Zeitpunkt vorzusehen und unter die Bedingung zu stellen, dass der Realisierungskredit für die Verlängerung der Tramlinie 8 bis Letten/Gartenhof rechtskräftig bewilligt ist.</p>	<p>sprechend nicht erwünscht und verkehrlich nicht verträglich. Der Teilzonenplan sieht eine andere Entwicklung vor, die auf das Gebiet Binnerstrasse abgestimmt ist. Grössere Entwicklungsgebiete, die im Rahmen von neuen Quartierplänen ermöglicht werden, müssen im Einzelfall nachweisen, dass die durch sie erzeugte Mobilität mit der Umgebung verträglich ist. Mit dem kommunalen Abstellplatzreglement (derzeit in Erarbeitung) und entsprechenden Regelungen in Quartierplänen stellt die Gemeinde sicher, dass an der Binnerstrasse der Verkehrsfluss auch in Zukunft gewährleistet wird.</p> <p>Der Realisierungskredit für die Tramverlängerung soll voraussichtlich Anfang 2025 dem Landrat zur Genehmigung vorgelegt werden und würde somit vor dem Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften Binnerstrasse stattfinden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Es sind Übergangsbestimmungen dahingehend zu erlassen, ob und in welchem Umfang Bestandesbauten unter Beibehaltung der	<p>Bestandesgarantie/Übergangsbestimmungen</p> <p>Da der geltende Zonenplan teilweise eine wesentlich höhere Nutzung als der neue Teilzonenplan erlaubt und Bestandesbauten vorhanden sind, die nach den neuen Bestimmungen nicht mehr zulässig wären, stellt sich für die betroffenen Grundeigentümer die Frage nach dem Bestandesschutz. Der Verweis darauf, dass bisherige Nutzungen erlaubt</p>	<p>Wird das bestehende Gebäude nicht abgebrochen, bleibt in der Regel der Besitzstand gewahrt. Das bestehende rechtmässig erstellte Gebäude würde dann den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, und dürfte gemäss § 110 RBG</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	nach bisherigem Recht zulässigen Nutzungen oder Nutzungsmasse weiterhin genutzt und verändert werden dürfen.	<p>bleiben, solange keine neue Baubewilligung erforderlich ist, greift unseres Erachtens wesentlich zu kurz. Beispielsweise ist damit nicht die Frage beantwortet, ob und wie eine Grünflächenziffer anzuwenden ist, wenn ein Gebäude umgenutzt oder umgebaut wird, ohne dass dabei der Aussenraum verändert wird.</p> <p>Offenbar besteht dazu bis jetzt keine klare Judikatur und Praxis. Wir fordern daher, dass die Frage durch den Erlass von Übergangsbestimmungen geklärt wird. Dabei ist auch dem berechtigten Bedürfnis Rechnung zu tragen, Bestandesbauten, welche die mögliche Nutzung unter den bisherigen Zonenvorschriften nicht ausgeschöpft haben, auch künftig in geringfügigem Ausmass zu erweitern oder umzugestalten (vgl. Art. 24c RPG zum analogen Problem von Bestandesbauten ausserhalb der Bauzonen). Andernfalls ist mit erheblichem politischem Widerstand, aber auch mit Entschädigungsforderungen der betroffenen Grundeigentümer zu rechnen, was zum Scheitern des Teilzonenplans führen könnte.</p> <p>Antrag: Es sind Übergangsbestimmungen dahingehend zu erlassen, ob und in welchem Umfang Bestandesbauten unter Beibehaltung der nach bisherigem Recht zulässigen Nutzungen oder Nutzungsmasse weiterhin genutzt und verändert werden dürfen.</p>	<p>unterhalten und angemessen erneuert werden.</p> <p>Bei baulichen Arbeiten innerhalb der Gebäudehülle, die keine Veränderung am rechtswidrigen Zustand darstellen, ist der Besitzstand nicht gefährdet. Anpassungen innerhalb der Gebäudehülle z. B. an die Bedürfnisse neuer gewerblicher Mieter sind folglich möglich, solange damit nicht mehr Nutzfläche entsteht.</p> <p>Entfällt die Bestandesgarantie z. B. indem mehr Nutzfläche durch Aufstockung o.ä. erstellt wird, so ist die Grünflächenziffer zu erfüllen.</p> <p>Eine abschliessende Beurteilung zur Bestandesgarantie ist erst im ordentlichen Baugesuchverfahren möglich und kann nicht vorweggenommen werden. Ebenfalls sind Übergangsbestimmungen nicht zweckmässig, da der Besitzstand nach übergeordnetem Recht geregelt wird.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Art. 5: Gemeinde übernimmt Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren	<p>Teilzonenreglement</p> <p>Art. 5</p> <p>Siehe unsere Bemerkung zu Art. 5 des Zonenplans Siedlung.</p>	Die Zuständigkeit für das Bewilligungsverfahren ist übergeordnet geregelt. Mit den Zonenvorschriften respektive Teilzonenvorschriften kann nicht darauf eingewirkt werden. Die Zonenbestimmungen sind jedoch so formuliert, dass sie unab-

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<i>(Auszug der Mitwirkungseingabe zu Art. 5 der Revision Zonenvorschriften Siedlung, Eingabe e52: «Es ist sicherzustellen, dass dieser Bestimmung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen wird, namentlich indem die Gemeinde die Zuständigkeit für das Bewilligungsverfahren übernimmt.»)</i>	hängig von der Organisation der Zuständigkeit für das Baubewilligungsverfahren funktionieren, falls diese innerhalb des nächsten Planungshorizontes von 15 Jahren angepasst werden sollte. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Art. 6 Abs. 1: Die Erläuterungen sind wie folgt zu ergänzen: „... Terrassen mit Steinplatten sowie Schotterflächen zählen nicht dazu...“	Art. 6 Abs. 1 Es sollte klargestellt werden, dass nicht nur Terrassen mit Steinplatten, sondern auch Schotterflächen, die zwar nicht neu angelegt werden dürfen (Art. 16 Abs. 3), aber unter Bestandesschutz stehen können, nicht zur Grünflächenziffer zählen. Antrag: Die Erläuterungen sind wie folgt zu ergänzen: „... Terrassen mit Steinplatten sowie Schotterflächen zählen nicht dazu...“	Erfordert ein Bauvorhaben eine Baubewilligung, wodurch die Grünflächenziffer zu erreichen ist, entfällt der Bestandsschutz für bereits bestehende Schotterflächen. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen. Reine Schotterflächen gelten, sofern sie nicht natürlich gestaltet sind (beispielsweise als Ruderalflächen oder ähnliches), nicht als anrechenbare Grünfläche. Eine Anpassung der Erläuterungen erscheint aus diesen Gründen nicht notwendig. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Art. 6 Abs. 3: Abs. 3 ist wie folgt zu fassen: „Begrünte Flächen über Unterniveaubauten mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m	Art. 6 Abs. 3 An dieser Stelle ist nochmals mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Definition der Grünflächenziffer und die bloss teilweise Anrechnung von unterirdischen Bauten den IVHB widerspricht und voraussichtlich spätestens nach Ablauf der Übergangsfrist per Ende 2029 einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Es ist diesbezüglich auf die vom Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) erlassenen IVHB-Erläuterungen vom 3.9.2013, S. 21, zu verweisen: Von	Der Kanton Basel-Landschaft gewährt den Gemeinden eine Umsetzungsfrist der IVHB von 15 Jahren seit Inkrafttreten des Konkordats, innert welcher sie ihre kommunalen Vorschriften an die mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen müssen. Gemäss

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	<p>dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden.“</p> <p>Bei einer Änderung der Definition sind die vorgeschlagenen Grünflächenziffern der einzelnen Zonen zu überprüfen und ggf. angemessen zu erhöhen.</p>	<p>den IVHB offen gelassen ist die geforderte Stärke des Substrats bzw. der Überdeckung, nicht aber das Prinzip, dass solche Flächen über Unterniveaubauten vollumfänglich der Grünflächenziffer anzurechnen sind.</p> <p>Die Modellrechnungen, mit denen die vorgeschlagenen Grünflächenziffern erarbeitet worden sind, basieren infolgedessen auf einer unzutreffenden Grundlage.</p> <p>Anzumerken ist, dass im Begleitbericht unter 5.4.1 von Grünflächenziffern von 10% bzw. 40% in der Wohnzone Stockbrunnenrain die Rede ist, während die Tabelle von Art. 20 solche von 15%, 20% und 40% ausweist.</p> <p>Antrag: Abs. 3 ist wie folgt zu fassen: „Begrünte Flächen über Unterniveaubauten mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden.“</p> <p>Bei einer Änderung der Definition sind die vorgeschlagenen Grünflächenziffern der einzelnen Zonen zu überprüfen und ggf. angemessen zu erhöhen.</p>	<p>Auslegung des Kantons Basel-Landschaft ist die Gemeinde Allschwil mit der aktuellen Revision noch nicht verpflichtet, die IVHB (vollständig) umzusetzen, da die Frist noch nicht abgelaufen ist. Es steht der Gemeinde Allschwil frei, die IVHB bereits jetzt umzusetzen, was mit der Revision grossmehrheitlich angestrebt wurde. Genehmigte kommunale Vorschriften behalten auch nach Ablauf der Frist ihre Rechtsgültigkeit, bis sie das nächste Mal revidiert werden.</p> <p>Die Ausweitung der Definition der Grünflächenziffer auf «Unterniveaubauten» oder andere unterirdische Bauten (statt nur Tiefgaragen) ist sinnvoll und soll übernommen werden.</p> <p>Der ökologische Wert von begrünten Flächen über Unterniveaubauten ist aus Sicht der Gemeinde geringer als eine begrünte Fläche über unversiegeltem Boden. Der Anreiz für Flächen ohne Tiefgarage o.ä. soll bestehen bleiben, um zum Prinzip der Schwammstadt beizutragen. Der Anreiz für eine hohe Substratschicht über Unterniveaubauten soll sinngemäss wie folgt differenziert werden:</p> <p>Begrünte Flächen über Unterniveaubauten und unterirdische Bauten mit einer Substratstärke von mind. 50 cm dürfen</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>zu 30 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden.</p> <p>Begrünte Flächen über Unterniveaubauten und unterirdische Bauten mit einer Substratstärke von mind. 1 m dürfen zu 80 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden.</p> <p>Die Werte der Grünflächenziffer pro Zone wurden geprüft und sind aus Sicht Gemeinde weiterhin zweckmässig.</p> <p>Der Hinweis zum Begleitbericht wird dankend entgegengenommen und die Textstelle entsprechend berichtigt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	<p>Art. 6 Abs. 4: Fassadenbegrünungen sind für geeignete Fassaden, die nicht für Photovoltaik genutzt werden, unter zu definierenden Voraussetzungen verbindlich vorzuschreiben.</p>	<p>Art. 6 Abs. 4</p> <p>Die Förderung von Fassadenbegrünungen ist an sich zu begrüßen. Fassadenbegrünungen können jedoch Grünflächen nicht ersetzen und dürfen unseres Erachtens nicht dazu herhalten, die Grünflächenziffer zu reduzieren. Ausserdem stehen sie in Konkurrenz zur Nutzung von Fassaden für die Gewinnung von Strom. Aus diesem Grund lehnen wir die Verknüpfung von Fassadenbegrünungen mit der Grünflächenziffer ab.</p> <p>Im übrigen dürfte auch diese Bestimmung nicht mit der Definition der Grünflächenziffer nach IVHB vereinbar sein.</p> <p>Antrag: Fassadenbegrünungen sind für geeignete Fassaden, die nicht für Photovoltaik genutzt werden, unter zu definierenden Voraussetzungen verbindlich vorzuschreiben.</p>	<p>Die Begrünung von Fassaden zur Reduktion der Grünflächenziffer soll mehr Möglichkeiten für das Gewerbe und neue Wohnnutzungen zulassen. Da der ökologische Wert von Fassadenbegrünung nicht gleich hoch wie Grünflächen gewertet wird, sind Einschränkungen festgelegt (20 % der begrünten Fassade kann angerechnet werden, die Grünflächenziffer jedoch um maximal 50 % reduziert werden). Eine generelle Pflicht zur Fassadenbegrünung ist aus Sicht der Gemeinde nicht verhältnismässig.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Eine Abweichung von den Definitionen nach IVHB ist im Kanton Basel-Landschaft zulässig (siehe Ausführungen oben zu Ihrer Eingabe (Nr. 17) betreffend Art. 6 Abs. 3).</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	<p>Art. 7: Abs. 2 ist wie folgt zu fassen: „Gesamthöhe Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“</p>	<p>Art. 7 Der Begriff der „Gebäudehöhe“ ist gemäss IVHB unzulässig. Es ist der Begriff „Gesamthöhe“ zu verwenden. Antrag: Abs. 2 ist wie folgt zu fassen: „Gesamthöhe Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“</p>	<p>Die IVHB und die darin festgelegten Definitionen sind nicht direkt anwendbar, sondern sind zuerst in das kantonale Recht zu überführen, was mit der Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft und der zugehörigen Verordnung per 01. Januar 2015 erfolgt ist. Die Gemeinden haben sich nach den Definitionen des kantonalen Rechts zu richten. Im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz und der zugehörigen Verordnung wird der Begriff «Gebäudehöhe» anstelle des IVHB-Begriffs «Gesamthöhe» verwendet (vgl. § 52c IVHB RBV). Die Gemeinde Allschwil übernimmt die entsprechende Begrifflichkeit gemäss kantonalen Vorgaben.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
		<p>Art. 11 Die Neuregelung von Dachbegrünungen wird ausdrücklich begrüsst.</p>	<p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	<p>Art. 16: Es ist zu prüfen, ob stattdessen ein Katalog von unzulässigen Arten der Gestaltung aufgestellt werden kann.</p>	<p>Art. 16 Wie bereits zu Art. 21 des Zonenreglements Siedlung angemerkt, begrüßen wir das Verbot von Schottergärten u. dgl. Bezüglich der generellen Verpflichtung zu einer naturnahen Umgebungsgestaltung, die an sich ein wünschenswertes Ziel verfolgt, dürften sich Probleme der Akzeptanz und Durchsetzung stellen.</p> <p>Antrag: Es ist zu prüfen, ob stattdessen ein Katalog von unzulässigen Arten der Gestaltung aufgestellt werden kann.</p>	<p>Gemäss Art. 16 Abs. 1 TZV ist eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten zählen, nicht zulässig. Im Kommentar soll neu auf die «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» von info flora verwiesen werden, welche einen Katalog unzulässiger Arten enthält. Von der Einführung eines Katalogs oder einer Liste mit unzulässigen Gestaltungsaspekten wird abgesehen, um die Gestaltungsfreiheit zu wahren.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Vorschrift allgemein auf Akzeptanz stossen wird, da sie auch zu einer visuell ansprechenden Umgebungsgestaltung beiträgt und das Siedlungsklima begünstigt, aber dennoch individuelle Gestaltungsfreiheiten zulässt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	<p>Art. 17: Neu- oder Ersatzpflanzungen zur Einhaltung der Überkronungsziffer sind bei Parzellen unter 800 m² auch dann anzuordnen, wenn der Grenzabstand unterschritten werden muss, und eine</p>	<p>Art. 17 Die Einführung einer verpflichtenden Kronenfläche wird begrüsst. Bezüglich der Einhaltung von Grenzabständen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zu Art. 23 des Zonenreglements Siedlung.</p> <p>Antrag: Neu- oder Ersatzpflanzungen zur Einhaltung der Überkronungsziffer sind bei Parzellen unter 800 m² auch dann anzuordnen, wenn der Grenzabstand unterschritten werden muss, und eine mögliche (aber wenig wahrscheinliche) spätere Beseitigung ist in Kauf zu nehmen.</p>	<p>Gemäss § 131 EG ZGB ist ein Grenzabstand bei der Pflanzung von Bäumen einzuhalten. Dieser kann mit dem Einverständnis der Nachbarschaft unterschritten werden (§ 134 Abs. 1 EG ZGB). Wird ein Baum ohne Einverständnis der Nachbarschaft mit zu geringem Abstand zur Grenze gepflanzt, so kann gemäss § 134 EG ZGB während 10 Jahren nach der</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	mögliche (aber wenig wahrscheinliche) spätere Beseitigung ist in Kauf zu nehmen.		<p>Pflanzung eine Klage auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung gestellt werden. Die Praxis zeigt, dass in der Vergangenheit ein grosser Anteil des Baumbestands ohne Einhaltung des Grenzabstands gepflanzt wurde und nur in seltenen Fällen eine Beseitigungsklage von der Nachbarschaft gestellt wurde.</p> <p>Mit den Zonenvorschriften kann allerdings nicht eingefordert werden, dass Bäume ohne Einverständnis der Nachbarschaft unter Missachtung von § 131 EG ZGB gepflanzt werden, um die Überkronungsziffer zu erreichen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Art. 20: In der Zonentabelle fehlt eine Festlegung der zonenspezifischen Obergrenzen von Parkplätzen, siehe Bemerkung zu Art. 38.	<p>Art. 20</p> <p>In der Zonentabelle fehlt eine Festlegung der zonenspezifischen Obergrenzen von Parkplätzen, siehe Bemerkung zu Art. 38.</p>	<p>Bestimmungen zur Anzahl Parkplätze werden in einem kommunalen Abstellplatzreglement festgelegt. Dieses befindet sich derzeit in Erarbeitung.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Art. 38: Im Abstellplatzreglement sind Parkplatzobergrenzen für die einzelnen Zonen und Nutzungen festzulegen, wobei je nach Nutzung	<p>Art. 38</p> <p>Die Bestimmung verweist auf ein noch zu erlassendes „Abstellplatzreglement“. Es ist festzuhalten, dass dessen Entwurf nicht vorliegt. Die darin festzulegenden Obergrenzen sind jedoch essenziell für die verkehrliche Entwicklung im Gebiet Binningerstrasse.</p> <p>Bei der Festlegung der Parkplatzobergrenzen darf sodann nicht allein auf die Erschliessungsqualität abgestellt werden, sondern es ist für neue und umgenutzte Bauten eine Reduktion der Zahl der Abstellplätze für MIV vorzusehen, damit eine vermehrte Nutzung von</p>	<p>Eine Entwicklung der Binningerstrasse mit möglichst wenig Zunahme des MIV und einer Erhöhung der Modal Split Anteile des ÖV, Fuss- und Veloverkehrs entsprechen den Zielen der Einwohnergemeinde Allschwil. Parkplatzobergrenzen</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
	und öV- Erschliessungshäufigkeit zu differenzieren ist.	<p>öV und Langsamverkehr durchgesetzt wird. Für Arbeitsnutzungen sind verbindliche Zielvorgaben für die Erhöhung der Modal Split- Anteile des öV und Langsamverkehrs vorzusehen, um eine allfällige Neuzunahme des MIV zu kompensieren. Dies soll auch für Mobilitätskonzepte und Mitwirkungsverfahren gelten.</p> <p>Antrag: Im Abstellplatzreglement sind Parkplatzobergrenzen für die einzelnen Zonen und Nutzungen festzulegen, wobei je nach Nutzung und öV- Erschliessungshäufigkeit zu differenzieren ist.</p>	<p>zen müssen mit einem kommunalen Abstellplatzreglement festgelegt werden. Ein entsprechender Entwurf befindet sich in Erarbeitung und soll mit der Revision der Zonenvorschriften Teil Siedlung und dem Teilzonenplan Binningerstrasse durch den Einwohnerrat in Kraft gesetzt werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
		<p>Art. 39 Die Festsetzung einer strikten Regelung zu Ladestationen ist zu begrüssen.</p>	<p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
18	<p>2.1 Teilzonenplan: a) Anpassung Baufeld A auf Aussenkante der bestehenden Baute</p>	<p>1. Ausgangslage Wohnzone Stockbrunnenrain</p> <p>Das Gewerbegebiet rund um die Binningerstrasse ist heute das wichtigste Versorgungsgebiet der Gemeinde Allschwil und ein Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (REK) ist künftig eine differenzierte Durchmischung als Gewerbe-, Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Wohnanteil angestrebt. Die Realisierbarkeit dieser Entwicklungsabsicht wurde im Zuge einer Testplanung von drei interdisziplinären Planungsteams geprüft.</p> <p>Auf Basis der Testplanung hat die Gemeinde einen Masterplan zum Gebiet um die Binningerstrasse ausgearbeitet. Im Zuge der Testplanung und der Masterplanung wurde die Absicht formuliert, dass sich das Gebiet Stockbrunnenrain zu einer Wohnzone mit einer AZ von 1.0 bis 1.2 entwickeln soll.</p> <p>Im Anschluss an die Testplanung wurde im Auftrag der Eigentümerin (CPV/CAP Pensionskasse Coop) ein kooperatives Verfahren zu Erarbeitung eines Richtprojekts für das Gebiet Stockbrunnenrain durchgeführt. Das kooperative Verfahren wurde vorgängig mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen und von einem Begleitgremium mit drei Fachexperten (Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur) und zwei Vertretern der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Das Richtprojekt wurde einstimmig ausgewählt und als Grundlage für weitere Planungen empfohlen.</p>	<p>Das erwähnte Richtprojekt setzt die mit dem Masterplan gesteckten Ziele für die Wohnzone Stockbrunnenrain sehr gut um und soll mit dem Teilzonenplan möglichst genau, und in der angestrebten Qualität verankert werden. Die Gemeinde legt dabei besonderen Wert auf die Bereitstellung einer öffentlichen Wegeverbindungen zwischen der Binningerstrasse und der Ofenstrasse, wie sie im Teilzonenplan verankert ist, sowie auf den minimalen Fussabdruck des Baukörpers, der den Fussabdruck des Bestands nicht überschreitet und diesen sogar vorteilhaft mit einbezieht.</p> <p>Die Anpassung des Baufelds wird aufgenommen, sodass keine Widersprüche zum Richtprojekt bestehen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>Es besteht eine klare und einvernehmliche Absicht von Gemeindeverwaltung und Eigentümerin zur Weiterverfolgung und Umsetzung des Richtprojekts. In mehreren anschließenden Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung (Abteilung Entwickeln - Planen - Bauen) wurde diese Absicht erhärtet und beiderseitig versucht, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierbarkeit des Richtprojekts zu schaffen und entsprechend in der Ausgestaltung des Teilzonenplans einzupflegen.</p> <p>Das Richtprojekt baut auf einem zeitgemässen und nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz auf. Die Tragstruktur des bestehenden Gebäudes soll zum Teil erhalten bleiben und mit neuen Gebäudeteilen erweitert werden. Die spezielle Ausgangslage mit der Umnutzung des Bestands und der Hanglage erfordern eine besonders sorgfältige Ausformulierung der betreffenden baurechtlichen Artikel im Teilzonenplan.</p> <p>Der zum Zeitpunkt der Mitwirkung vorliegende Entwurf des Teilzonenplans stellt die Realisierbarkeit des Richtprojekts in Frage. Die nachfolgenden Anpassungen des Entwurfs sind erforderlich, um die Realisierbarkeit der bisherigen Planung der Wohnzone Stockbrunnenrain zu gewährleisten.</p> <p>2. Änderungsanträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens</p> <p>2.1 Teilzonenplan</p> <p>a) Baufeld A</p> <p>Im Entwurf des Teilzonenplans besteht der Eindruck, dass die Begrenzung des Baufeldes beim Baufeld A im Vergleich zum Baufeld B (in untenstehender Graphik rot markiert und mit einem Pfeil versehen) zurückversetzt ist. Beim Baufeld B liegt die Aussenkante der bestehenden Baute innerkant des Baufeldes.</p> <p>Aus Sicht der CPV müsste das Baufeld A in Richtung der Wohngebäude auf der Ost-/Südostseite so angepasst werden, dass sichergestellt ist, dass die Aussenkante der bestehenden Baute ebenfalls innerkant des Baufeldes zu liegen kommt, damit auch sichergestellt ist, dass der Aufbau auf der bestehenden Gebäudestruktur erfolgen kann.</p>	<p>Entscheid Gemeinderat:</p> <p>Eintreten</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		Sinn, die gewerbliche Nutzung beizubehalten. Die Fläche, welche der Wohnzone zugewiesen werden sollte, ist in obenstehendem GIS-Plan blau eingetragen.	Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	2.2 Teilzonenreglement: a) Neue Formulierung Art. 24 Abs. 7: Regelung der massgeblichen Parzellenfläche für die Wohnzone Stockbrunnenrain an das Richtprojekt anpassen.	2.2 Teilzonenreglement Der Entwurf des aktuellen Reglements sieht vor, dass das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss entsprechend der Regelung der IVHB praktisch vollständig oder grösstenteils zur Bruttogeschossfläche gezählt werden müsste. Diese Konsequenz würde dem gemeinsam erarbeiteten Richtprojekt widersprechen und dessen Realisierung verunmöglichen. Der angestrebte sorgsame Umgang mit der Bausubstanz wäre aus diesem Grund nicht mehr möglich. Deswegen müssen für die Wohnzone Stockbrunnenrain spezifische Bestimmungen aufgenommen werden: a) Neu: Art. 24 Abs. 7 (massgebliche Parzellenfläche in der Wohnzone Stockbrunnenrain) Als massgebliche Parzellenfläche betreffend die Überbauung der Wohnzone Stockbrunnenrain gelten die Grundstückflächen der Grundstücke Nr. C-1753, C-1754, C-1755 und C-1852 sowie die in der Wohnzone liegenden Teilflächen der Grundstücke Nr. C-1098, C-1325 und C-2191.	a) Die massgebliche Parzellenfläche für das Richtprojekt kann mittels einer Nutzungsübertragung zwischen den erwähnten Teilparzellen der Wohnzonen Stockbrunnenrain ermittelt werden. Mit den Baufeldern wird die Position einer möglichen Baute festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde ist damit die Möglichkeit zur Nutzungsübertragung sichergestellt und die vorgeschlagene Ergänzung obsolet. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	b) Neue Formulierung Art. 24 Abs. 8: Spezifische Regelung zur Berechnung der Vollgeschosse und Bruttogeschossfläche in der Wohnzone Stockbrunnenrain.	b) Neu: Art. 24 Abs. 8 (bestehende Sockel- und Erdgeschosse) Das bestehende Sockelgeschoss (d.h. das unterste Geschoss) wird nicht als Vollgeschoss gewertet und nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet. Das bestehende Erdgeschoss (d.h. das zweitunterste Geschoss) wird zu maximal 50 % zur Bruttogeschossfläche angerechnet. Ebenfalls nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Eingangshalle.	b) Das Erdgeschoss, das auf der Nordseite vollständig oberhalb des Terrains liegt, wird der Ausnützung angerechnet. Eine andere Regelung ist nicht plausibel. Die Gemeinde hat das Richtprojekt überprüft und ist überzeugt, dass sich das Projekt auch bei voller Anrechnung des Erdgeschosses realisieren lässt. Die in der Wohnzone Stockbrunnenrain zulässige Nutzung erlaubt die Realisierung des Projekts in den definierten Baufeldern, sofern nachgewiesen wird, dass die Qualitätskriterien für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erfüllt sind.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Im Entwurf des Teilzonenreglements fehlt die Definition der Untergeschosse. Die Definition wird im Sinn der IVHB ergänzt. Es soll ausserdem eine Regelung ergänzt werden, die sicherstellt, dass bestehende Sockelgeschosse nicht als Vollgeschosse gewertet werden können.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	c) Neue Formulierung Art. 24 Abs. 9: Übertragung der Nutzung von benachbarten Grundstücken zulassen.	<p>c) Neu: Art. 24 Abs. 9 (Nutzungstransport)</p> <p>In der Wohnzone Stockbrunnenrain ist die Übertragung der Nutzung von benachbarten Grundstücken nach § 88 RBG zulässig. Als benachbart gelten die Grundstücke Nr. C-1753, C-1754, C-1755 und C-1852 sowie die in der Wohnzone liegenden Teilflächen der Grundstücke Nrn. C-1098, C-1852, C-1325 und C-2191.</p> <p>Wir bitten Sie dementsprechend, den Zonenplan gemäss Ziff. 2.1 anzupassen und die Vorschläge zum Zonenreglement gemäss Ziff. 2.2 im Reglement zu berücksichtigen.</p>	<p>Nutzungsübertragung soll sowohl innerhalb der Zonenvorschriften Siedlung als auch innerhalb des TZP ermöglicht werden sofern städtebaulich gute Gesamtlösungen entstehen. Siehe hierzu auch Antwort auf Eingabe Nummer 2.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eintreten</p>
19	Teilzonenplanung stoppen und neu ausarbeiten	<p>Aus meiner Sicht - und deshalb beantrage ich das - ist der Teilzonenplan Binnigerstrasse sofort zu beenden bzw. zu beerdigen und kein weiteres Geld für diese Projekt zu investieren.</p> <p>Das Projekt geht von falschen Voraussetzungen aus, nimmt eine wohl nie eintreffende Entwicklung als Grundlage auf, widerspricht den Vorstellungen und Wünschen der Bevölkerung und hätte eine Vielzahl von Nachteilen zur Folge, welche die Vorteile bei weitem überschreitet.</p> <p>Es soll ein neues Projekt ausgearbeitet werden, in welchem von Anfang an neutrale, politisch nicht aktive Bevölkerungsvertreter involviert sind und mitgestalten können. Ich stünde dafür gerne zur Verfügung</p>	<p>Die Teilzonenplanung basiert auf dem kantonalen Richtplan, dem regionalen Raumkonzept Leimental, dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde, einer Testplanung und dem Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binnigerstrasse. Die in den Grundlagen angestrebte Entwicklung des Gebiets Binnigerstrasse wird mit der Teilzonen-</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>planung abgebildet. In diversen informellen Beteiligungen wurden die Inhalte des Teilzonenplans mit der Bevölkerung, den Akteuren und der Politik gespiegelt, um die Planung breit abzustützen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
20	<p>WG Langenhag: Höhenvorgabe an leicht überhöhtes Erdgeschoss sowie Attika anpassen: Fassadenhöhe auf 15 m und Gebäudehöhe auf 18 m festlegen.</p> <p>Kein Unterbruch der Baufelder. Stattdessen Ansatz mit einer vorgegebenen Bepflanzung vor den Gebäuden prüfen</p>	<p>Im Auftrag und im Namen der SRE Immobilien, welche an der Binneringerstrasse im Bereich «Langenhag» plant einen Neubau zu realisieren, möchte wir hiermit unsere Anmerkungen anbringen. Vor einiger Zeit haben wir uns bereits bei Ihnen im Büro zu diesem Thema ausgetauscht.</p> <p>Grundsätzlich erachten wir den Ansatz mit den definierten Baufeldern, welche zu 100% überbaut werden dürfen, als sehr zielführend – können doch so angemessene erstellt werden und doch, bleiben schöne Grünbereiche in den Innenhöfen. Ich denke, dieser Ansatz hat das Prädikat «nachhaltig mit dem verfügbaren Boden umgegangen» absolut verdient. Es werden Mehrnutzungen und Grünflächen sinnvoll angeordnet. Ebenfalls ist die gewählte Tiefe von 12m (15m) zu begrüßen – dies ermöglicht gut beleuchtete und gut nutzbare Grundrisse.</p> <p>Negativ fallen uns zwei Punkte auf: Fassaden- und Gebäudehöhe: 14.2m Fassadenhöhe bedeuten bei einem Neubau ca. Folgendes: 24cm Beton + 12cm Bodenaufbau Regelgeschoss = 36cm 26cm Beton + 16cm Bodenaufbau Attikageschoss = 42cm</p> <p>Bei einem 5 – geschossigen Neubau ergeben sich: 1420cm – 42cm – 144cm (4x36cm) = 1234cm Daraus ergeben sich im Durchschnitt Raumhöhen von 246.8cm In Anbetracht einer gewünschten Gewerbenutzung im EG und modernem Wohnen (250 – 260cm Raum-</p>	<p>Die positive Würdigung der Wohn- und Geschäftszone Langenhag wird dankend entgegengenommen.</p> <p>Zur Fassaden- und Gebäudehöhe: Die Zonenparameter sind für Bauten mit 4 Vollgeschossen + 1 Attikageschoss ausgelegt. Sie ermöglichen ein überhohes Erdgeschoss, sowie Obergeschosse mit mind. 2,70 m Raumhöhe. Die Fassadenhöhe ist so gewählt, dass die Brüstung der Attika inkludiert ist. Angemessene Raumhöhen sind ein Anliegen der Gemeinde für eine hohe Wohnqualität. Aus diesem Grund soll in der Wohn- und Geschäftszone eine Geschossigkeit ergänzt werden. Auf den Parzellen ist dadurch weiterhin die Entwicklungsmöglichkeit gegeben.</p> <p>Zum Unterbruch der Baufelder: Die Zusammenlegung der beiden Baubereiche in der Wohn- und Geschäftszone</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>höhe) ist diese Höhenvorgabe kontraproduktiv. Man wird kaum jemandem erklären können, das auf ein volles Geschoss verzichtet werden soll, um eine angemessene Raumhöhe zu erreichen. Resultieren wird am Ende ein leicht überhöhtes EG und Wohnungen mit 240cm Raumhöhe.</p> <p>Das genau gleiche Problem besteht zw. Fassaden und Gebäudehöhe – ein Attikageschoss mit 240cm Raumhöhe? Wir sind der Ansicht das eine Erhöhung der Fassadenhöhe auf 15m und der Gebäudehöhe auf 18m dem Entgegenwirken würde und sinnvolle Raumhöhen für Gewerbe wie Wohnen entstehen würden.</p> <p>Unterbruch Baufelder zw. Parzellen A-1162 und A-994</p> <p>Dies ist unserer Meinung nach aus zwei Aspekten nicht zielführend.</p> <p>Erstens, verunmöglicht es «variable» Neubauten die je nach Eigentümern die sich zusammenschliessen möchten – die Möglichkeit nimmt, dies zu tun. Es wird vorgegeben, wie die (zu erwartenden) Neubauten sein müssen (linke vier Parzellen dann die nächsten usw. usf.) Bleiben wir bei den «linken» vier Parzellen - wenn nun ein Eigentümer nicht mitmachen möchte, so bedeutet das jahrelanger Stillstand (Beispiele zB Claraturm, Löwen Therwil). Ein Neubau mit nur einer Parzelle macht keinen Sinn – ein Neubau mit 2 Parzellen ist machbar, aber auch nicht ideal. Sprich – mit diesem Unterbruch generiert man die Gefahr, das A jahrelang nicht gebaut werden kann und B – das aufgrund dessen suboptimale Neubauten entstehen.</p> <p>Zweitens – ein «Schnitt» von 2, 3 m Breite - 12m Länge und 15m Höhe? Man stelle sich bitte einmal vor, wie dieses dunkle «Loch» in der Realität aussehen wird. Wie dies genutzt wird. Wie dies in Kürze aussehen wird. Das kann nicht im Sinne der Planung sein und mag wenn überhaupt, nur auf dem Papier einen Sinn ergeben. Im Weiteren trägt man den Lärm der Strasse in die Innenhöfe – auch das kann kaum das Ziel sein.</p> <p>Dieser Unterbruch Baufelder wird für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jahrelangen Stillstand - lärmige Innenhöfe 	<p>Langenhag zu einem durchgehenden Baubereich unterstützt die angestrebte Bebauungsstruktur und soll umgesetzt werden, sofern die laufenden Abklärungen mit dem Kanton dem nicht entgegenstehen. Die Gestaltung der Fläche vor den Gebäuden wird mit Art. 34 Vorplatzbereiche geregelt und sieht die Gestaltung als «Vorplatz oder Grünfläche» vor.</p> <p>Hinweis: Planungsrechtlich ist die Festlegung der geschlossenen Bauweise anspruchsvoll. Sollte es resultierend aus den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung noch Änderungen oder Abstimmungsbedarf geben, wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Kontakt aufnehmen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>- ein 15 hohes und 12m langes, dunkler, schmutziges Loch sorgen, ohne in der Realität einen Mehrwert zu generieren.</p> <p>Wäre ein Ansatz mit einer vorgegebenen Bepflanzung vor den Gebäuden der Sache nicht dienlicher?</p>	
21	Kreiselvariante verwerfen	<p><i>Betrifft das Strassenprojekt:</i> Die Eingabe thematisiert die hohen Kosten, verweist auf Fehler im Prozess sowie falsche Berechnungsgrundlagen, etc.</p>	<p>Die Eingabe wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3)</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
22	Keine Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Areal Gartenhof	<p>Ich habe mich ausführlich mit dem Projekt der Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Areal Gartenhof befasst. Ich habe auch die vorgesehenen Wohnbau- und Gewerbegebäudestudien angeschaut und auch die Pläne der Begrünungsanlagen. Ich bin aus folgenden Gründen gegen dieses Projekt:</p> <p>(...)</p> <p>Bauliche Massnahmen:</p> <p>Für die Endschleife des Trams auf dem Sportareal des Gartenhof Schulhauses muss eine Terrainaufschüttung vorgenommen werden, weil ein Niveauunterschied besteht. Hat man auch berücksichtigt, dass durch die neuen Wohnungen und deren Bewohner ein zusätzlicher Bedarf an Schulräumen vorhanden sein wird? Das Gartenhofschulhaus ist jetzt schon am Anschlag. Wenn nun ein grosser Teil des Sportplatzes durch die vorgesehene Tramschleife beansprucht wird, dann fehlt Bauland für eine mögliche Erweiterung des Gartenhofschulhauses.</p> <p><i>Im Übrigen betrifft die Eingabe das Strassenprojekt:</i> Die Eingabe thematisiert die Bedarfsabklärung, Verkehrssituation und -verbindungen, Grünanlagen, etc.</p>	<p>Die Abstimmung mit der Infrastrukturplanung erfolgt bereits seit Festlegung der Entwicklungsziele im REK. Mit dem Fortschreiten der Planung wurde regelmässig eine Aktualisierung und Nachführung vorgenommen.</p> <p>Im Übrigen wird die Eingabe im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Strassenprojekt bearbeitet (vgl. Kapitel 2.3)</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

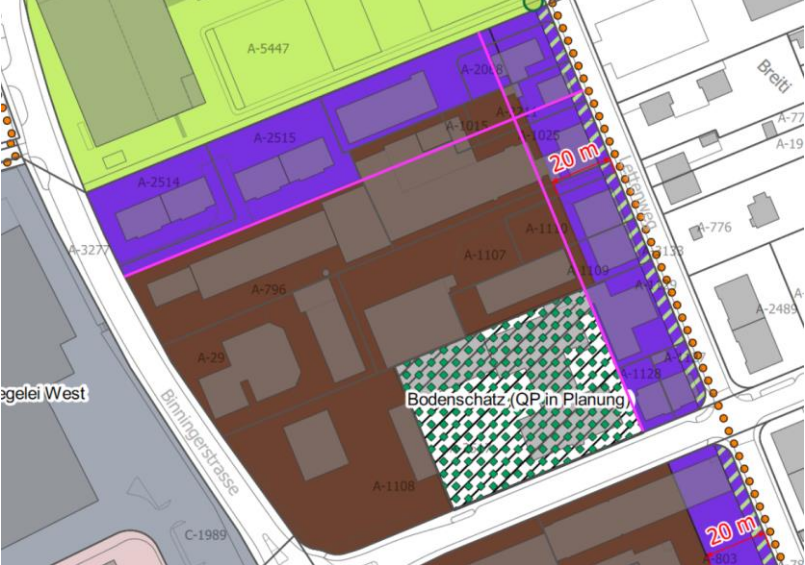
Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
23	Die neue Ausnutzungsziffer aus den Berechnungen des m2 Preis für Gewerbe, bzw. Wohnnutzung ableiten	<p>Grundsätzlich möchte ich erwähnen, dass ich nicht gegen eine Entwicklung der Gemeinde bin, auch nicht gegen eine Konzentration und eine Verdichtung. Wir schätzen auch die Arbeit, die Sie alle leisten und finden die Entwicklung von Allschwil sehr wichtig. Unser Anliegen ist einzig, dass wir als ansässiges Gewerbe hier überleben können und dass unser Boden nicht einem solch starkem Wertverlust unterworfen ist. Wie Sie bereits erwähnt haben, geht es uns nicht um einen Wertgewinn, sondern darum, den Wertverlust zu vermeiden. Dies wird jedoch unmöglich sein, wenn die geplanten Regelungen mit neuen Vorgaben eingeführt werden. Aus diesem Grund möchten wir hiermit gerne Ihrer Aufforderung zum Mitwirken nachkommen. Im Folgenden finden Sie unsere Überlegungen, Bemerkungen, Anmerkungen und Vorschläge. Diese sind aufgrund der sehr grossen Menge an Dokumenten/Seiten (die wir noch durcharbeiten und verstehen müssen) noch nicht abschliessend.</p> <p>In der Mitwirkungseingabe werden verschiedene Berechnungen zur Bebaubarkeit und Wert von Grundstücken die neu in der Zentrumszone Letten und der WG Zone Letten zuliegen kommen. (s. unten) Abgeleitet von dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass mit der neu begrenzten Ausnutzungsziffer und dem in der Zentrumszone begrenzten Wohnanteil erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen. (s. Berechnungen weiter unten) zwischen 50% und 35%)</p> <p>Konkret wir vorgeschlagen die neue Ausnutzungsziffer aus den Berechnungen des m2 Preis für Gewerbe, bzw. Wohnnutzung abzuleiten:</p> <p>«Neue max. mögliche Ausnutzungsziffer» = «Alte max. mögliche Ausnutzungsziffer» * «m2 Preis Gewerbe (Büro)» / «m2 Preis Wohnen» * 3/10 + «Alte max. mögliche Ausnutzungsziffer» * 7/10</p> <p>Berechnungen: Berechnungsgrundlage heute: Hier unsere heutigen Berechnungen bzgl. Ausnutzungsziffer. Wir haben folgende Parzelle zusammengerechnet.</p>	<p>Die Binningerstrasse soll gemäss REK mit einer differenzierten Durchmischung von Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen weiterentwickelt werden. Mit dem festgelegten Mindestanteil Gewerbe von 70 % für die Zentrumszone Letten wird sichergestellt, dass die Binningerstrasse ihre Grundcharakteristik eines für Allschwil wichtigen Wirtschaftsstandorts behält und die Zentrumsfunktionen des Gebiets gestärkt werden. Die Ausnützung von 1.5 gibt Raum für gewerbliche Nutzungen und ergänzende Wohnnutzungen. Heute ist die Ausnützung über das ganze Quartier bei durchschnittlich etwa 1.0.</p> <p>Die Gemeinde hat bei der Erarbeitung des Teilzonenplans die, mit dem Masterplan angestrebten Werte (AZ 1.5 und min. 70% Gewerbeanteil), für die Teilbereiche Letten auch wirtschaftlich überprüfen lassen: Bei kleineren und mittleren Parzellengrössen bis ca. 2'000 m² wurde ein Wertgewinn von 4-5% prognostiziert. Bei grossen, gut geschnitten Parzellen (ab ca. 3.000 m²) wurde ein möglicher Wertverlust von bis zu 15% errechnet. Dieser kann gemäss Studie durch eine Erhöhung des Wohnanteils oder der Ausnutzungsziffer ausgeglichen werden.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid																																													
		<p>A-797, A-1025, A-2211, A-2068</p> <p>Das Areal ist hat dann folgende Masse: 55m x 76m = 4180m2</p> <p>Mit Berücksichtigung der momentanen Baulinien und Abständen:</p> <table><tr><th>Stock</th><th>Länge (in m)</th><th>Breite (in m)</th><th>Total</th><th>Bemerkungen</th></tr><tr><td>Areal</td><td>76</td><td>55</td><td>4180 m2</td><td>750m2 freie Fläche (>10% für die Grünfläche)</td></tr><tr><td>EG (0-3m)</td><td>70</td><td>49</td><td>3430</td><td>2x3m Abstand</td></tr><tr><td>1.OG (3-6m)</td><td>70</td><td>49</td><td>3430</td><td>2x3m Abstand</td></tr><tr><td>2.OG (6-9m)</td><td>70</td><td>49</td><td>3430</td><td>2x3m Abstand</td></tr><tr><td>3.OG (9-12m)</td><td>68</td><td>47</td><td>3196</td><td>2x4m</td></tr><tr><td>4.OG (12-15m)</td><td>66</td><td>45</td><td>2970</td><td>2x5m</td></tr><tr><td>5.OG (15-18m)</td><td>64</td><td>43</td><td>2752</td><td>2x6m</td></tr><tr><td>Total Ausnüt-zungsfläche</td><td></td><td></td><td>19208 m2</td><td></td></tr></table> <p>19208 / 4180 ergibt 4.59 Ausnützungsziffer.</p> <p>Das ist ungefähr die maximale Ausnützung mit G20a. Dass 6 Stockwerke möglich sind, kann man oben ablesen. Grünflächen sind genügend vorhanden. Parkplätze würden unterirdisch genügend zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind 6 Stockwerke möglich (siehe Gebäude, das auf das auf dem Gelände von QP Bodenschatz geplant ist).</p> <p>*****</p> <p>Beispiele Wert Gewerbefläche (heute): In Allschwil variieren die Mietpreise für Gewerbeflächen je nach Lage, Größe und Art der Immobilie. Hier sind einige aktuelle Beispiele:</p>	Stock	Länge (in m)	Breite (in m)	Total	Bemerkungen	Areal	76	55	4180 m2	750m2 freie Fläche (>10% für die Grünfläche)	EG (0-3m)	70	49	3430	2x3m Abstand	1.OG (3-6m)	70	49	3430	2x3m Abstand	2.OG (6-9m)	70	49	3430	2x3m Abstand	3.OG (9-12m)	68	47	3196	2x4m	4.OG (12-15m)	66	45	2970	2x5m	5.OG (15-18m)	64	43	2752	2x6m	Total Ausnüt-zungsfläche			19208 m2		<p>Eine generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer in gemischt genutzten Gebieten ist nicht mit der angestrebten Siedlungsqualität zu vereinbaren. Bei der Erarbeitung des Teilzonenplans wurden höhere Wohnanteile an den Rändern des Gebiets Letten hin zum Lettenweg konzentriert und so der Übergang zu den umgebenden Wohnzonen sichergestellt. Nach dieser Anpassung liegt im Perimeter des Teilzonenplans keine Parzelle mit einer Fläche über 3000 m² vollumfänglich in der Zentrumszone Letten. Mit dem Teilzonenplan wird für das Gesamtgebiet eine Erhöhung der Siedlungsqualität bei moderater Wertsteigerung bzw. Werterhalt angestrebt.</p> <p>Die im Rechenbeispiel genannten Parzellen des Mitwirkenden erreichen gemittelt einen Wohnanteil von über 60%. Somit sollte mit einer entsprechenden Entwicklung ein wirtschaftlicher Vorteil entstehen.</p> <p>Eine Zone ohne Begrenzung der Nutzung, wie die heutige G20, ist gemäss dem kantonalen Gesetz nicht mehr zulässig. Die bestehenden Betriebe weisen (mit einzelnen Ausnahmen) meist eine AZ zwischen 0.6 und 1.4 auf, trotz der heute deutlich höher liegenden möglichen Ausnutzung. Aktuelle Bauprojekte</p>
Stock	Länge (in m)	Breite (in m)	Total	Bemerkungen																																												
Areal	76	55	4180 m2	750m2 freie Fläche (>10% für die Grünfläche)																																												
EG (0-3m)	70	49	3430	2x3m Abstand																																												
1.OG (3-6m)	70	49	3430	2x3m Abstand																																												
2.OG (6-9m)	70	49	3430	2x3m Abstand																																												
3.OG (9-12m)	68	47	3196	2x4m																																												
4.OG (12-15m)	66	45	2970	2x5m																																												
5.OG (15-18m)	64	43	2752	2x6m																																												
Total Ausnüt-zungsfläche			19208 m2																																													

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid															
		<p><u>Hegenheimermattweg 170:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Flächen ab 500 m²• Preis: CHF 300 pro m² pro Jahr• Diese Flächen können im Rohbau oder nach Bedarf ausgebaut gemietet werden, insbesondere für Büros und Labore im «Switzerland Innovation Park Basel Area- Main Campus» (homegate.ch). <p><u>Lettenweg 74:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Moderne Geschäftsräume für Büro und Gewerbe• Preis: CHF 220 pro m² pro Jahr• Diese Flächen sind besonders für innovative Unternehmen geeignet und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten (Comparis). <p>Da Lettenweg 74 hier in der Nähe ist, gehen wir von einem Ertrag von CHF 220.-/m2 pro Jahr aus, was ein Ertrag von 19208 x 220 = 4'225'760.- / Jahr ergeben würde.</p> <p>Mit Ausnützungsziffer 3.5 wäre die Rechnung folgendermassen: 4180 x 3.5 x 220 = 3'218'600.- / Jahr.</p> <p>*****</p> <p>Berechnungsgrundlage zukünftig: Neu würde nur noch ein Ausnützungsziffer von 1.5 existieren, und 30% Wohnen mit 20% Grünfläche. Das Areal ist 4180 m2. Das ergibt 4180 x 1.5 = 6270m2</p> <table><tr><th>Stock</th><th>Länge (in m)</th><th>Breite (in m)</th><th>Total</th><th>Bemerkungen</th></tr><tr><td>Areal</td><td>76</td><td>55</td><td>4180 m2</td><td>750 m2 freie Fläche (zu wenig für 20% Grünfläche, Gebäude muss verkleinert werden)</td></tr><tr><td>Grünfläche</td><td></td><td></td><td>836 m2</td><td>übrig 3344 m2</td></tr></table>	Stock	Länge (in m)	Breite (in m)	Total	Bemerkungen	Areal	76	55	4180 m2	750 m2 freie Fläche (zu wenig für 20% Grünfläche, Gebäude muss verkleinert werden)	Grünfläche			836 m2	übrig 3344 m2	<p>zeigen, dass eine Ausnützung von 3.0 oder mehr auch in der heutigen G20 aus funktionalen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wird. Die kommunale Nutzungsplanung verfolgt eine Vielzahl von Zielen (s. auch § 3 RBG) und kann nicht mittels Formel direkt von wirtschaftlichen Überlegungen abgeleitet werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
Stock	Länge (in m)	Breite (in m)	Total	Bemerkungen														
Areal	76	55	4180 m2	750 m2 freie Fläche (zu wenig für 20% Grünfläche, Gebäude muss verkleinert werden)														
Grünfläche			836 m2	übrig 3344 m2														

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid																				
		<table><tr><td>EG (0-9m)</td><td>68</td><td>47</td><td>3196</td><td>2x4 m</td></tr><tr><td>1.OG (9-15m)</td><td>66</td><td>45</td><td>2970</td><td>2x5 m</td></tr><tr><td>2.OG (15-18m)</td><td>10</td><td>10.4</td><td>104</td><td>2x6 m</td></tr><tr><td>Total Ausnüt- zungsfläche</td><td></td><td></td><td>6270 m2</td><td></td></tr></table> <p>Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in Allschwil beträgt im Jahr 2024 etwa CHF 28 /mtl. pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber den Vorjahren, wo die Preise 2023 bei CHF 26.56 und 2022 bei CHF 25.19 lagen (Immobilienindex).</p> <p>Hier einige Beispiele für aktuelle Mietpreise in Allschwil:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 50 m² kostet etwa CHF 1.695 pro Monat (Comparis).• Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 65 m² wird für ca. CHF 1.450 pro Monat angeboten (homegate.ch).• Eine größere 3.5-Zimmer-Wohnung mit 85 m² kann etwa CHF 2.010 pro Monat kosten (homegate.ch). <p>Wir rechnen es so aus, als ob alles «Wohnen» sein würde, was eigentlich viel zu hoch ist, da nur 30% Wohnen erlaubt wären.</p> <p><u>Jährlicher potentieller Mietverlust</u></p> <p>Mit 4.5 Ausnützung wäre der Verlust bei ca. 50% (19208 x 220 = 4'225'760.- / 6270 x 28 x 12 = 2'106'720)</p> <p>Mit 3.5 Ausnützung wäre der Verlust bei 35%. (4180 x 3.5 x 220 = 3'218'600.- / 6270 x 28 x 12 = 2'106'720)</p>	EG (0-9m)	68	47	3196	2x4 m	1.OG (9-15m)	66	45	2970	2x5 m	2.OG (15-18m)	10	10.4	104	2x6 m	Total Ausnüt- zungsfläche			6270 m2		
EG (0-9m)	68	47	3196	2x4 m																			
1.OG (9-15m)	66	45	2970	2x5 m																			
2.OG (15-18m)	10	10.4	104	2x6 m																			
Total Ausnüt- zungsfläche			6270 m2																				
	Grünflächenziffer für bestehende Bauten anpassen	<u>Neue Grünzonen- Berechnungsgrundlage:</u> Wenn übrige Fläche (Arealfäche abzüglich bebauter Fläche abzüglich Zulieferungsweg / Zugang / Parkplätze / Unterstand / etc..) mehr als 40% der Grundstücksfläche beträgt, soll 20% begrünt werden, oder sonst wie gehabt.	Das bestehende Gewerbegebiet an der Binningerstrasse soll zukünftig mit ergänzenden Wohnnutzungen entwickelt werden.																				

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p><u>Anderer Vorschlag:</u> Machen Sie für neue Gebäude die Richtlinien von 20% Grünfläche. Für bestehende Gebäude/Umbaugesuche lassen Sie die Grünfläche wie gehabt bei 10%, wovon 100% mit Substrat auf dem Dach.</p>	<p>den können. Die Schaffung von Wohnqualität durch visuell und siedlungsklimatisch wichtige Grünflächen ist unter diesen Gesichtspunkten ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Eine Befreiung oder Reduktion von der Begrünungspflicht bei fortbestehenden Gebäuden ist aus diesen Gründen nicht zielführend.</p> <p>Um auf Grundstücken mit wenig Platz für Begrünung und Entsiegelung (z. B. aufgrund von notwendiger Zulieferung, Parkierung etc.) Optionen zu schaffen, welche einen Beitrag zur Begrünung leisten, kann die bodengebundene Fassadenbegrünung zu 20 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Zudem kann in begründeten Fällen und gestützt auf § 7 RBV eine Ausnahme von der Grünflächenziffer beantragt werden, bspw. wenn eine architektonisch oder städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht würde.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	<p>Zonenabgrenzung Wohn- und Geschäftszone Letten und Zentrumszone Letten ohne Rücksprünge</p>	<p>Ziehen Sie die Linien gerade:</p>	<p>Mit der Zone WG Letten wird die Weiterentwicklung der ersten Bautiefen mit gemischten Nutzungen, reinen Wohn- oder Gewerbenutzungen ermöglicht.</p> <p>Eine Tiefe von 20 m wird zu diesem Zweck als städtebaulich sinnvoll erachtet.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>tet. Von dem Wert wird nur dort abgewichen, wo Parzellengrenzen in unmittelbarer Nähe zu den 20 m Tiefe verlaufen. An diesem Prinzip soll festgehalten werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	AZ von 3.5 festlegen	Verringern Sie die Ausnutzungsziffer von 4.59 auf 3.5, aber nicht auf 1.5.	<p>Die Ausnutzungsziffern sind aus den städtebaulichen Studien zum Masterplan abgeleitet und entsprechen den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet.</p> <p>Die Ausnutzungsziffer (AZ) in den gemischt genutzten Zonen (Zentrumszone und Wohn- und Geschäftszone) sind bewusst tiefer als die AZ in der Gewerbezone festgelegt, um den neu möglichen Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung und Umfeldqualität zu ermöglichen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Im Sinne eines guten städtebaulichen Übergangs ist eine höhere Ausnutzungsziffer in der Wohn- und Geschäftszone Letten aufgrund der angrenzenden Wohnzone W3 nicht geeignet</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Bis zu 70 % Wohnanteil in der Zentrumszone Letten	<u>Braune Zone (Zentrumzone Letten – max. 30% Wohnen):</u> Ändern Sie Wohnen / Gewerbe Prozente auf Max 70% Wohnen, Gewerbe Max 100% (Verlustkompensation)	Gemäss den Zielen des Masterplans wird ein Mindestanteil von 70 % gewerblicher Nutzung bei einer Ausnutzung von 1.5 vorgegeben. Die Binningerstrasse soll gemäss REK mit einer differenzierten Durchmischung von Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen weiterentwickelt werden. Die Erhöhung des Wohnanteils wird vor allem mit den festgelegten Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen angestrebt. Diese sind an geeigneten Lagen v.a. im Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen verortet. Gemäss den Zielen des Masterplans und REK soll die Binningerstrasse aber auch ein attraktiver Gewerbebestandort bleiben und die bestehende Anzahl Arbeitsplätze mindestens erhalten oder sogar erhöht werden. Dies wird in den Gewerbe- und Zentrumszonen sichergestellt. Mit dem festgelegten Mindestanteil Gewerbe von 70 % wird sichergestellt,

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>dass die Binningerstrasse ihre Grundcharakteristik eines für Allschwil wichtigen Wirtschaftsstandorts behält und die Zentrumsfunktionen des Gebiets gestärkt werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Keine Vorgaben zu Nutzungsanteilen in der WG Letten	<u>Violette Zone (Wohn- und Geschäftszone Letten):</u> Ändern Sie Wohnen/Gewerbe Prozente auf max. 100% Wohnen / max. 100% Gewerbe.	<p>In den Wohn- und Geschäftszonen sind sowohl eine Nutzungsmischung als auch 100 % Wohnen oder 100 % Gewerbe möglich. Es gibt keine Mindest- oder Maximalwerte der Nutzungsanteile in diesen Zonen. Die Teilzonenplanung entspricht damit dem Antrag.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
	Keine Gewerbepflicht im EG entlang der Binningerstrasse für bestehende Wohngebäude	Bestehende Wohngebäude, die Richtung Binningerstrasse sind, sollen keine Pflicht für Gewerbe in Parterre haben, auch nicht nach einem Umbaugesuch.	<p>Wir weisen darauf hin, dass sich Art. 21 Absatz 3 auf "neu" zu erstellende Wohnungen bezieht.</p> <p>Ziel für die Binningerstrasse ist eine Belebung des Strassenraums und seine Wahrnehmung von Fassade zu Fassade. Diese soll nicht durch das Abschirmen von privaten (Aussen-) Nutzungen gestört werden. Ausserdem soll qualitätvolles Wohnen ermöglicht werden, indem sensible Wohnräume nicht direkt entlang der vielbefahrenen Strasse gelegen sind.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Gewerblich genutzte Erdgeschosse werden begrüsst. Die Gemeinde prüft derzeit, ob die gewählte Regelung zu Wohnnutzungen im Erdgeschoss der WG Langenhag im Einklang mit den angestrebten Zielen steht, oder ob es Anpassungen der Formulierung oder eine Differenzierung unterschiedlicher Bereiche bedarf. Für alle weiteren Zonen soll an dieser Bestimmung festgehalten werden, da bereits im Bestand viele Erdgeschosse gewerblich genutzt sind und durch die Parzellenstruktur mehr Flexibilität für Grundrissgestaltungen als in der WG Langenhag besteht.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>
	Baum/Grün-Zone entlang der Strasse belassen	Baum/Grün-Zone entlang der Strasse (Binningerstrasse, Fabrikstrasse und Lettenweg) so belassen wie es heute ist.	<p>Die Grünzone entlang des Lettenwegs ist heute nicht mehr konform mit dem kantonalen Gesetz. Mit den Vorbereichen Lettenweg und der Schutzbepflanzung wird ein äquivalenter und gesetzeskonformer Fortbestand gewährleistet.</p> <p>Entlang der Binningerstrasse werden die bestehenden Alleen / Baumreihen im neuen Teilzonenplan gesichert, sofern es sich nicht um eine Zone mit Quartierplanpflicht handelt. In Zonen mit Quartierplan-</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>pflcht ist der Erhalt von bestehenden Alleen / Baumreihen gemäss kantonalem Gesetz im Quartierplanverfahren festzulegen.</p> <p>Entlang der Fabrikstrasse ist im rechtsgültigen Zonenplan keine Baumreihe oder Grünzone enthalten, welche mit dem Teilzonenplan gesichert werden kann.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	<p>Nutzungsmasse in öW+A Zonen festlegen: AZ 1.5, Höhe max. 20 m, Grünflächenziffer 30 %</p>	<p>Art 29 ÖWA Zonen. Antrag auch hier Nutzungsmass auf 1.5 und 20m Höhe beschränken um gleiche Rechte für Alle zu ermöglichen. GFZ sollte bei 30% liegen, das würde das Schulareal aufwerten</p>	<p>In Zonen für öffentliche Werke und Anlagen muss der Zonenzweck, nicht jedoch das Nutzungsmass festgelegt werden, um dem Gemeinwesen den notwendigen Handlungsraum zu erhalten. Die entsprechenden Zonen dienen der Erfüllung spezifischer öffentlicher Aufgaben (in diesem Fall Schulbauten). Der Gemeinderat möchte festhalten, dass sich die Ausnutzung der Parzelle Schulhaus Gartenhof durch die Schulnutzung weit unter 1.5 befindet. Bezüglich der Grünflächenziffer wird dem Antrag des Mitwirkenden stattgegeben und die Formulierung an den entsprechenden Artikel im Entwurf des Zonenreglements Siedlung angepasst: <i>"Mindestens 15 % der Grundstücksfläche ist als möglichst zusammenhängender,</i></p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p><i>mit standortheimischen Pflanzen natur- nah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen"</i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägung</p>
	<p>Nutzungsmasse Zentrumszone Gartenhof festlegen: AZ 1.5, Höhe max. 20 m, Grünflächenziffer 30 %</p>	<p>Zentrumszone Gartenhof: siehe Vorschlag öW+A (Gleichbehandlung)</p>	<p>In der Zentrumszone Gartenhof ist die Ausnützungsziffer bereits auf 1.5 begrenzt. Die Grünflächenziffer ist auf 20 % festgelegt. Damit ist die Gleichbehandlung sichergestellt. Anstelle einer max. Gebäudehöhe wird die max. Vollgeschosszahl auf neun begrenzt. Im Gegenzug werden höhere Anforderungen an die Grün- und Freifläche gestellt (mind. 1.700 m² Fläche). Diese Fläche will die Gemeinde als öffentlichen Grün- und Freiraum gestalten und zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Zonenbestimmungen entsprechen der Planung der Gemeinde und erlauben eine gewisse Flexibilität für eine geeignete städtebauliche Lösung in Verbindung mit der Tramschlaufe. Eine Übernahme aller Regelungen für Gewerbe- oder Mischzonen ist nicht zweckmässig, das dies massgeschneiderten Lösungsansätzen für die unterschiedlichen Teilgebiete an der Binneringerstrasse widersprechen würde.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Art. 13 Abs. 4 streichen	Artikel 13 Absatz «Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m2 überdacht oder mit einer Pergola ausgestattet werden». Antrag: Streichung schränkt Eigentumsrecht zu stark ein.	Es handelt sich um eine Bestimmung, welche aus dem rechtsgültigen Zonenreglement übernommen ist und um den Satzteil zur Pergola ergänzt wurde. Würde auf die Begrenzung der überdachten Fläche im Attikageschoss verzichtet werden, dann wäre das Attikageschoss dem Vollgeschoss gleichgesetzt. Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Keine neuen Regelungen zur Gestaltung der Umgebung und dem Umgebungsplan	Gestaltung der Umgebung und Einforderung Umgebungsplan. Forderung an bestehenden Regelungen festhalten	Mit Blick auf die zunehmenden Hitzeinseln und die zukünftig ergänzenden Wohnnutzungen an der Binningerstrasse, ist ein Beitrag zum Siedungsklima und der Umgebungsqualität im allgemeinen Interesse. Dies wird bspw. mit den Bestimmungen zur Bepflanzung, Bodenbefestigungen oder Schotterflächen umgesetzt. Mit dem Umgebungsplan sind die Nachweise über die siedlungsklimatischen und gestalterischen Aspekte zu erbringen. Die Einforderung eines Umgebungsplans ist bereits heute Praxis in der Bewilligung, um geforderte Qualitäten nachzuweisen. Entscheid Gemeinderat:

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			Nichteintreten
	Zulässige Gewerbenutzungen in der Zentrumszone Letten überarbeiten	Art 25 Zentrumszone Letten «Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.» Genannte Nutzungen sind nicht im Interesse der 70% Gewerbenutzung. Der Absatz ist zu überarbeiten.	<p>Gemäss dem bestehenden Charakter und der angestrebten zukünftigen Nutzungsmischung in den Zentrumszonen gemäss Masterplan werden die entsprechenden Beispiele für zulässige Nutzungen im Artikel aufgelistet. Die Zulässigkeit von Gewerbenutzungen richtet sich grundsätzlich nach § 23 RBG, weshalb die in Artikel 25 aufgelisteten Beispiele nicht abschliessend zu verstehen sind, sondern den angestrebten Charakter der Zone unterstreichen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Art. 28 a und c streichen	<p>Art 28 Gewerbezone Absatz «Nicht zugelassen sind:</p> <p>a Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports» streichen</p> <p>b Verkehrsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet.</p> <p>c Offene Lagerplätze,» Antrag Punkt c streichen Offene Lagerplätze sind für logistische Zwecke und Produktion unabdingbar. Vergleich mit Schweizerhalle oder sonstige Produktionsbetriebe.</p>	<p>Die Gewerbestruktur an der Binnerstrasse soll Bezugnehmend auf die bereits ansässigen Betriebe, sowie die Ziele des Masterplans v.a. aus einem Mix von produzierendem Gewerbe, Büros, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte / Detailhandel, Gastronomie und Hotellerie bestehen.</p> <p>Art. 28 3a: Reine güterverkehrsintensive Betriebe sind an einer zentralen Lage wie der Binnerstrasse nicht sinnvoll, da sie viel Schwerlastverkehr im Siedlungsgebiet nach sich ziehen würden.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Art. 28 Abs. 3c bezieht sich auf reine Lagerungen. Die Lagerung von Gütern zu Zwecken der Produktion o.ä. ist selbstverständlich möglich.</p> <p>Hinweis: Die Nutzungen von Art. 28 Abs. 3 a und c sind bereits in den heute rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung für die Gewerbezone im Bachgrabengebiet nicht zulässig und haben sich dort als Festlegung in der Bewilligungspraxis bewährt.</p> <p>Die Zulässigkeit von Gewerbenutzungen richtet sich grundsätzlich nach § 23 RBG, weshalb die in Artikel 28 aufgelisteten Beispiele nicht abschliessend zu verstehen sind, sondern den angestrebten Charakter der Zone unterstreichen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Nutzungszone im ZQP-Areal Bodenschatz analog Zentrumszone Letten festlegen	Art 46 - ZQP-Areal "Bodenschatz" Anliegen gleiche Ausnutzungsziffer und Bedingungen wie Zentrumszone Letten.	<p>Die Ausnutzungsziffer und weitere Regelungen zum ZQP-Areal Bodenschatz werden im separaten Quartierplanverfahren erarbeitet und festgelegt.</p> <p>Mit Quartierplänen kann die Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Qualität von Projekten stellen. Im Gegenzug wird eine höhere Ausnutzung gewährt, um</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>qualitätvolle Innenentwicklung zu erzielen.</p> <p>Eine Ausnützung von 1.8 wurde im städtebaulichen Varianzverfahren geprüft und für sinnvoll sowie städtebaulich verträglich erachtet.</p> <p>Hinweis: Die Vorgaben im Teilzonenreglement in Art. 46 dienen lediglich der Transparenz und Orientierung. Die eigentlichen verbindlichen Festlegungen für den QP Stockbrunnenrain Nord werden dem Einwohnerrat mit den QP-Vorschriften vorgelegt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Keine Festlegung einer AZ; bis 70 % Wohnanteil oder 100 % Gewerbeanteil in Kernzone von Mischzone	<p>Zu im Planungsbericht erläuterten Rahmenbedingungen «Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials der Gewerbenutzungen durch weitere Möglichkeiten zur Verdichtung, Struktur- und Nutzungsanordnung sowie verstärkten Wohnnutzungen», sowie «Das Wachstum der Bevölkerung und Beschäftigten soll verstärkt in Verdichtungsräumen der inneren Korridore geschehen.» Bemerkung: Hier steht ja "Verdichtung", nicht Verringerung der Ausnützungszahl. Verstärkung der Wohnnützung, wieso dann nicht max 70% Wohnen oder max 100% Gewerbe.</p> <p>Antrag: Verdichtung: Keine Beschränkungen von der Ausnützungszahl. Verstärkung der Wohnnützung: max 70% Wohnen oder max 100% Gewerbe in Kernzone von Mischzone.</p>	<p>Die Verdichtung soll über das ganze Quartier gesehen ermöglicht werden und den heute realisierten Nutzungen Möglichkeiten zur Entwicklung geben, z. B. durch ergänzende Wohnanteile. Die Binningerstrasse soll gemäss REK mit einer differenzierten Durchmischung von Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen weiterentwickelt werden. Die Erhöhung des Wohnanteils wird vor allem mit den festgelegten Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen angestrebt. Diese sind an geeigneten Lagen v.a. im Übergang zu den angrenzenden</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>Wohnzonen verortet. Gemäss den Zielen des Masterplans und REK soll die Binningerstrasse aber auch ein attraktiver Gewerbestandort bleiben und die bestehende Anzahl Arbeitsplätze mindestens erhalten oder sogar erhöht werden. Dies wird in den Gewerbe- und Zentrumszonen sichergestellt. Mit dem festgelegten Mindestanteil Gewerbe von 70 % wird sichergestellt, dass die Binningerstrasse ihre Grundcharakteristik eines für Allschwil wichtigen Wirtschaftsstandorts behält und die Zentrumsfunktionen des Gebiets gestärkt werden.</p> <p>Eine maximal zulässige bauliche Nutzung ist nach §18 RBG festzulegen, was in der Teilzonenplanung Binningerstrasse durch die Ausnützungsziffer stattfindet.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Gleichmässige Verteilung der Konzentration der Nutzungen im Gebiet	<p>Zu: Raumplanungsbericht, Dichte- und Entwicklungsziel für den Raumtypen «innerer Korridor»</p> <p>Antrag</p> <p>Diese Konzentration (der Nutzungen) über die bestehenden Areale gleichmässig verteilen, so dass jedes die gleichen Vorteile/Nachteile tragen muss. Inkl. öffentliche Zone und Quartierplanungen</p>	<p>Die Ausnützungsziffern sind aus den städtebaulichen Studien zum Masterplan abgeleitet und entsprechen den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet. Die Ausnützungsziffer (AZ) in den gemischt genutzten Zonen (Zentrumszone und Wohn- und Geschäftszone)</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>sind bewusst tiefer als die AZ in der Gewerbezone festgelegt, um den neu möglichen Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung und Umfeldqualität zu ermöglichen. Eine gleichmässige Verteilung der Dichte und Nutzungen ist nicht sinnvoll, da Wohn- und Gewerbenutzungen unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen haben.</p> <p>In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen muss der Zonenzweck, nicht jedoch das Nutzungsmass festgelegt werden, um dem Gemeinwesen den notwendigen Handlungsraum zu erhalten. Die entsprechenden Zonen dienen der Erfüllung spezifischer öffentlicher Aufgaben (in diesem Fall Schulbauten).</p> <p>Mit Quartierplänen kann die Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Qualität von Projekten stellen. Im Gegenzug wird zum Beispiel eine höhere Ausnützung, ein festgelegter Nutzungsmix oder das Erstellen von Hochhäusern gewährt, um qualitätsvolle Innenentwicklung zu erzielen.</p> <p>Mit den unterschiedlichen Zonen im Teilzonenplan Binningerstrasse werden massgeschneiderte Lösungen für die unterschiedlichen Situationen und Lagen an der Binningerstrasse geschaffen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten
	Lagernutzung in Vorplatzbereichen für Zonen mit 70 % Mindestgewerbeanteil zulassen	<p>Zu Raumplanungsbericht: 5.3 Gestaltung des Öffentlichen Raums und Erweiterung des Freiraumangebots «Die Nutzung als Abstellplatz oder Lagerfläche wird als Beitrag zu einer attraktiven Vorplatz- und Strassenraumgestaltung ausgeschlossen.»</p> <p>Antrag: Streichen in Zonen mit 70% Gewerbeanteil, Gewerbe brauchen offene Lagerplätze, logistkässig.</p>	<p>Die Vorplatzbereiche stellen einen wichtigen strassenbegleitenden Freiraum dar und tragen zum Erscheinungsbild des Strassenraums der Binneringerstrasse bei. Die Nutzung als Abstellplatz oder Lagerfläche wird als Beitrag zu einer attraktiven Vorplatz- und Strassenraumgestaltung ausgeschlossen. Die Gemeinde gewichtet hier die attraktive Strassenraumgestaltung höher als private Interessen der Nutzungsfreiheit der Vorplätze.</p> <p>Die von der Regelung betroffene Zentrumszone Ziegelei mit 70 % Mindestgewerbeanteil bietet aus Sicht der Gemeinde ausreichend Flächen für Lagerplätze ausserhalb des Baubereichs, welche nicht an der Binneringerstrasse gelegen sind.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Nichteintreten</p>
	Überkronungsziffer in Zonen mit 70 % Mindestgewerbeanteil als Empfehlung formulieren.	<p>In der Wohn- und Geschäftszone sind durch das zulässige Nutzungsmass und den Gewerbeanteil dichtere Strukturen angestrebt. Die Überkronungsziffer wird daher im Vergleich zu den Wohnzonen reduziert und auf 10 % festgelegt, deren Realisierbarkeit in städtebaulichen Tests geprüft und bestätigt wurde.</p> <p>Antrag:</p>	<p>Der Mindestgewerbeanteil von 70 % gilt nur in den Zentrumszonen. In den Zentrumszonen gilt keine Überkronungsziffer. Die Teilzonenplanung entspricht damit dem Antrag.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		als empfehlung formulieren, Bäume sind in einer 70% Gewerbezone eher störend. Hier nicht realisierbar.	Kenntnisnahme
	Bestimmung zur Dachbegrünung als Empfehlung formulieren	<p>Zur Begrünung von Flachdächern und zulässigen gRösse von Dachterrassen: Bemerkung: Abschnitt sehr undeutlich formuliert. Bei 15m2 scheinbar keine 75% Bedingung. Bei 299 m2 muss 74m2 begrünt werden. Bei 300 m2 muss 150 m2 begrünt werden, also gleich die doppelte Fläche. Zusätzlich sind Solarpanels viel mehr Hitzeinseln als ein normales Dach. Da Wärme steigt trägt dies kaum bei zur Reduktion der Hitzeinsel am Boden. Bedingungen wie "die gesamte Dachfläche" sind unrealistisch und sehr undeutlich. Was heisst genau "gesamt", wie sind technische Aufbauten, etc zu werten?</p> <p>Antrag: Als Empfehlung formulieren..</p>	<p>Der Hinweis zur Diskrepanz von Dächern mit 299 m² und 300 m² ist berechtigt. Um die Diskrepanz zu vermeiden, dürfte der maximale Flächenanteil von 50 % erst ab einer Fläche von 450 m² zur Geltung kommen; zwischen 300 m² und 450 m² müsste die maximal nutzbare Fläche bei 225 m² bleiben.</p> <p>Mögliche Formulierung: «Bei Flachdächern zwischen 300 m² und 450 m² dürfen max. 225 m² als Dachterrasse genutzt werden. Bei Flachdächern ab einer Fläche von 450 m² dürfen max. 50 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden. Bei allen Flachdächern ab 300 m² sind die übrigen Flächen zwingend extensiv oder intensiv zu begrünen, ...»</p> <p>Das Aufheizen von Solaranlagen unterscheidet sich nicht wesentlich von unbegrüntten Dachflächen. Allerdings setzen Solaranlagen einen Teil der Sonnenstrahlen in Energie um und geben dadurch nicht alle eingetroffenen Energie zurück an die Umgebung. Sie führen damit eher zu einer Verringerung der Umgebungswärme. Nachzulesen ist das zum Beispiel in einer Veröffentlichung</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>des Wissenschaftsverlags Frontier Media: https://www.frontiersin.org/journals/environmental-science/articles/10.3389/fenvs.2014.00014/full</p> <p>Die Dachfläche, welche mit Solaranlagen zu bestücken ist, richtet sich selbstverständlich nach der Fläche, welche abzüglich technischer Aufbauten etc. Übrig bleibt. Die gewählte Formulierung im Teilzonenreglement wird als ausreichend deutlich eingeschätzt und soll dahingehend nicht präzisiert werden.</p> <p>Dachbegrünung hat einen grossen ökologischen und siedlungsklimatischen Nutzen für das Siedlungsgebiet. Eine Formulierung als «Empfehlung» würde diesem Nutzen nicht gerecht werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Teilweise Eintreten im Sinne der Erwägungen</p>
	<p>Es soll deutlich gesagt werden, dass das Gewerbe nicht verdrängt werden soll.</p>	<p>Ein Fussballplatz ist für Fussballspielen da. Auch wenn es ein grössere Platz ist, gehören da keine Bäume drauf. In ein Wald gehört kein Asphalt. Ein Gewerbegebiet oder Misch Zone mit 70% Gewerbe ist keine Grünzone... In ein Letten Gebiet ist Versickerung eher nur bedingt sinnvoll. Eher wird es dazu führen dass, Keller unter Wasserdruck kommen. Gewerbe braucht keine extra Belastungen für Gärtner. Die Schule hat hier genügend Platz aber überhaupt keine Auflagen.</p>	<p>Massnahmen zur Versickerungsfähigkeit der Bodenbeläge sind u.a. wichtig, um Überschwemmungen vorzubeugen, die lokale Versickerung von Niederschlag zu fördern und zur Hitzeminderung beizutragen. Das Gebiet an der Binningerstrasse ist heute sehr stark versiegelt mit einem geringen Grünanteil. Der Name "Letten"</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
		<p>Wenn ich mir nicht genügend deutlich ausgedrückt habe, kann ich es dann noch im Gespräch verdeutlichen.</p> <p>Extra Belastungen bei ein Baugesuch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze Abbau - Asphalt Abbau mit höhere Kosten - Gärtner für Dach, Bäume, Fassade und Begrünung am Boden - Begrünungskosten + Dachgranulat <p>Wir haben jetzt schon Schwierigkeiten genug Fachkräften zu finden, und ihr erschwert es nur noch.</p> <p>Könnt ihr nochmals deutlich sagen, dass ihr das Gewerbe nicht verdrängen wollt. Da die neuen Regelungen sagen genau das umgekehrte.</p>	<p>verweist auf die Lehmvorkommen in den Hangkanten. Der Perimeter des Teilzonplans befindet sich geologisch im Bereich der Niederterrassen des Rheins.</p> <p>Mit der angestrebten Transformation und Verdichtung wächst auch der Anspruch an den Aussenraum. Die vorgesehenen siedlungsklimatischen Massnahmen tragen dazu bei, dass durch die Entwicklung nach Innen qualitätsvolle und mikroklimatisch angenehme Aufenthaltsorte und Lebensräume erhalten und geschaffen werden können.</p> <p>Die Aufwertung soll schlussendlich allen zugutekommen, indem ein qualitativvolles Wohn- und Arbeitsplatzquartier entsteht. Die neuen Anforderungen an die Umgebungsqualität binden zwar Eigentümerschaften in die Verantwortung für die Umgebungsqualität stärker ein, sind jedoch für die unterschiedlichen Zonentypen differenziert ausgearbeitet, und stehen in angemessenem Verhältnis zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Teilzonplans.</p> <p>Zu Ihren Hinweisen bzgl. extra Belastungen bei einem Baugesuch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmungen zu Parkplätzen werden derzeit im Abstellplatzreglement erarbeitet. Mit

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>dem Teilzonenplan findet kein Abbau von Parkplätzen statt. Sie werden lediglich in Zukunft in den Vorplatzbereichen ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine allfällige Entsiegelung ist vor dem Hintergrund einer hohen Umfeldqualität und der Anpassung an den Klimawandel unabdingbar. - In den bestehenden Gewerbe-zonen ist bereits heute im rechtsgültigen Zonenreglement eine Grünflächenziffer von 10 % zu erreichen. - Begrünungen der Dächer, Fasad- saden, etc. können so umgesetzt werden, dass sie wenig pflegeintensiv sind. - Dachbegrünung schützt die Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen, wodurch die Lebensdauer von Flachdächern bis auf das Doppelte verlängert werden kann. Dies kann wiederum Kosten senken. <p>Ziel der Teilzonenplanung ist die abgestimmte und qualitätvolle Weiterentwicklung des kantonalen Entwicklungs-</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	Erwägungen / Entscheid
			<p>schwerpunkts Binningerstrasse als differenziertes Gewerbegebiet mit Wohnanteil. Der Erhalt des bestehenden Gewerbes ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Zur Erreichung des Ziels werden bspw. Flächen ausschliesslich für das Gewerbe gesichert (Gewerbezone, Zentrumszonen) und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, indem die Ausnutzungsziffer basierend auf der bestehenden Dichte Spielraum gibt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

2.2 Weitere Eingaben aus der Mitwirkung zur Revision Zonenvorschriften Teil Siedlung

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Revision Zonenvorschriften Siedlung wurden einzelne Eingaben zu den Teilzonenvorschriften Binnergerstrasse eingereicht. Diese werden in diesem Mitwirkungsbericht nachfolgend bearbeitet.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	
e11	Flächen und Zonen für (lärmende) KMU bereitstellen	Flächen und Zonen für KMU ermöglichen, wenn nur irgendwie möglich. Nur von Gross-Firmen und mehr Wohnvolumen auf Steuereinnahmen zu hoffen kann doch nicht das alleinige Gemeindeziel sein. An vielen Gemeindeveranstaltungen wird das KMU hervorgehoben, aber auf der Suche nach einer neuen Bleibe mit einem lärmenden Gewerbe, mussten wir auf Münchenstein zügeln, das weiss ich auch noch von anderen Betrieben. Vielleicht lässt sich ja doch noch eine Ecke beim zukünftigen Zonenplan Binnergerstrasse finden.	<p>Der Erhalt und die Ermöglichung von Entwicklungsspielräumen für KMU an der Binnergerstrasse ist ein wichtiges Anliegen für die Gemeinde. Etwa 30 Prozent der heutigen Flächen in der G20 werden als reine Gewerbezone erhalten. Das Nutzungsmass wird dabei etwas tiefer als z. B. im Bachgrabengebiet festgelegt und zielt somit eher auf die Bedürfnisse der KMU ab. Weitere 30% werden als festgelegte Gewerbeanteile innerhalb der Zentrumszone oder WG-Zonen oder im Rahmen von Quartierplänen gesichert. Hier wird der Beibehalt der gewerblichen Nutzung zur Bedingung für die Realisierung ergänzender Wohnnutzung, Mit Ausnahme der Wohnzone Stockbrunnenrain und Zone für öffentliche Werke und Anlagen werden alle Zonen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Dies entspricht den bisherigen Lärm-Empfindlichkeitsstufen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	
e66	1) Zu- und Wegfahrt gut lösen und bei Lärmklagen die heutige pro-Gewerbe-Haltung des GR beibehalten	<p>1) Standort lautes Gewerbe (Ersatz Ziegeleiareal) (Wo? Stellt Gemeinde allenfalls Land zur Verfügung im Bachgrabenareal?)</p> <p>Feststellungen: Die Transformation Binningerstrasse ist eine Vorgabe des Kantons BL. Die Schliessung des BRIX-Areals für das Gewerbe beruht auf einer Anordnung der Feuerpolizei; die Kostenschätzung für den Erhalt des IST-Zustandes wurde mit CHF 2.5 Mio. veranschlagt was zu teuer ist. Bis anhin gilt die Lärmstufe 3 als Maximum innert der Gemeinde Allschwil Erläuterungen/Ausblick: Auch künftig gilt für das Gewerbe in Allschwil die Lärmstufe 3; auch im Entwicklungsgebiet Binningerstrasse. Die bisherige Gewerbefläche bleibt durch den Schlüssel 70% Gewerbe plus Mehrnutzung 30% Wohnen voll erhalten. Wie der neu eingezogene Metallbearbeiter an der Lettenstrasse beweist, ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gut möglich. Das Transformationsgebiet Binningerstrasse sieht vor, dass das Gewerbe im EG der Strasse zugewandt und die Wohnungen der oberen Stockwerke von der Strasse abgewandt sind. Die prozentuale Aufteilung ist fix und gilt separat auf jeder Bau-Etappe - dadurch wird sichergestellt, dass dem Gewerbe die bisherigen Flächen sowie die ebenerdige Erschliessung erhalten bleibt.</p> <p>KMU nimmt die Bestrebungen des Gemeinderates zur Erhaltung von Gewerberäumen Lärmstufe 3 positiv auf, äussert jedoch den Wunsch, das Zu- und Wegfahrt gut gelöst werden muss. Ebenfalls wird der Gemeinderat daran erinnert, dass er bei Lärmklagen von künftigen Anwohnern bei seiner heutigen Haltung pro Gewerbe bleibt.</p>	<p>Lärmemissionen sind im Rahmen der geltenden Lärm-Empfindlichkeitsstufe einer Zone zulässig. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird im Gebiet des Teilzonenplans beibehalten (mit Ausnahme der Wohnzone Stockbrunnenrain und Zone für öffentliche Werke und Anlagen). Heute befindet sich auf dem Areal der Bricks unterschiedliche "Zwischennutzungen", welche aus feuerpolizeilichen Gründen so nicht beibehalten werden können und dem Landwert einer G20 an so zentraler Lage eigentlich nicht entsprechen. Innerhalb des QP Ziegelei Ost wird die gewerbliche Nutzung mengenmässig erhalten und an der Binningerstrasse gebündelt. Die Gemeinde sieht mit der Transformation des ehemaligen Ziegeleiareals die Chance für eine positive Entwicklung, die auf das ganze Gebiet ausstrahlt und zum Beispiel auch dringend benötigte öffentliche Freiräume umfasst.</p> <p>Bezüglich der Anlieferung setzt sich die Gemeinde auch bei den kantonalen Stellen z. B. im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt für die Wahrung der Interessen der Allschwiler KMU ein und sucht aktiv den Austausch. Die Verbesserung des ÖV-Angebots, ein direktes Nebeneinander von Arbeits- und Wohnnutzung</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	
			<p>sowie die Reduktion der Parkplätze bei neu anzusiedelnden Nutzungen ist im Interesse des Gewerbes. So wird auf der Strasse Platz für die Nutzungen geschaffen, die fest auf den MIV angewiesen sind. Für bestehende und neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe wird die Zu- und wegfahrt sichergestellt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>
e66	<p>2) Guter Zugang zu Gewerbe für MIV. Vermeidung von Enteignungen</p>	<p>2) Standort/Quartierplan Binningerstrasse / Verlängerung Tramlinie 8 (Was verspricht sich die Gemeinde bezüglich Gewerbe?)</p> <p>Die Gemeinde verspricht sich von der Transformation mehr ebenerdige Gewerberäume durch die Aufteilung 70% Gewerbe bei 30% Wohnen. Die Tramverlängerung ist eine Vorgabe des Kantons – forciert durch die Gemeinde mit dem Ziel Allschwil von Basel aus von 3 Seiten zu erschliessen (damit nicht dasselbe Fiasko wie derzeit im Bachgrabengebiet entsteht). Eine weitere Verbindung zu den bestehenden Linien ist nicht geplant. Eine Tramlinie hat die doppelte Kapazität eines Gelenkbusses bei gleicher Verkehrshemmung - dies da für die Tramlinie, wenn immer möglich keine Kapphaltestellen geplant sind (ungleich Doktrin Basel-Stadt). Ziel ist es das der motorisierte Individualverkehr überholen kann, was dem Gewerbe zugutekommt. Ebenfalls wird die Strasse dadurch von zusätzlichem Pendler- und Einkaufsverkehr entlastet. Unsere formulierte «Bedingung» ist ein guter Zugang für den motorisierten Verkehr zu den Gewerberäumen resp. die Vermeidung unnötiger Kapphaltestellen. Der geplante Grünstreifen wird jedoch als nicht sinnvoll betrachtet, da dieser zu Erheblichen Erschwerungen der Zu- und Weglieferung führt. Des Weiteren sollen Rückbauten (Enteignungen) von bestehenden Gewerbe-Gebäuden vermieden werden.</p>	<p>Die Gemeinde begrüsst die positive Grundhalten zu einer verbesserten ÖV-Erschliessung Allschwils, welche schlussendlich dem Gewerbe zugutekommt, sehr. Allschwil setzt sich auch im Rahmen seiner Mitwirkung am Kantonsstrassenprojekt für gute Bedingungen für die ansässigen Gewerbebetriebe ein. Der zentrale Grünraum soll zur Adressbildung und Aufwertung des ganzen Gebiets beitragen. Davon profitieren auch Mitarbeiter der ansässigen Firmen sowie Eigentümer deren Liegenschaften an Wert gewinnen. Die Zu- und Wegfahrten bleiben weiter gewährleistet. Richtungsänderungen sind über die Kreisel, bzw. die zentrale Überfahrt gut möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

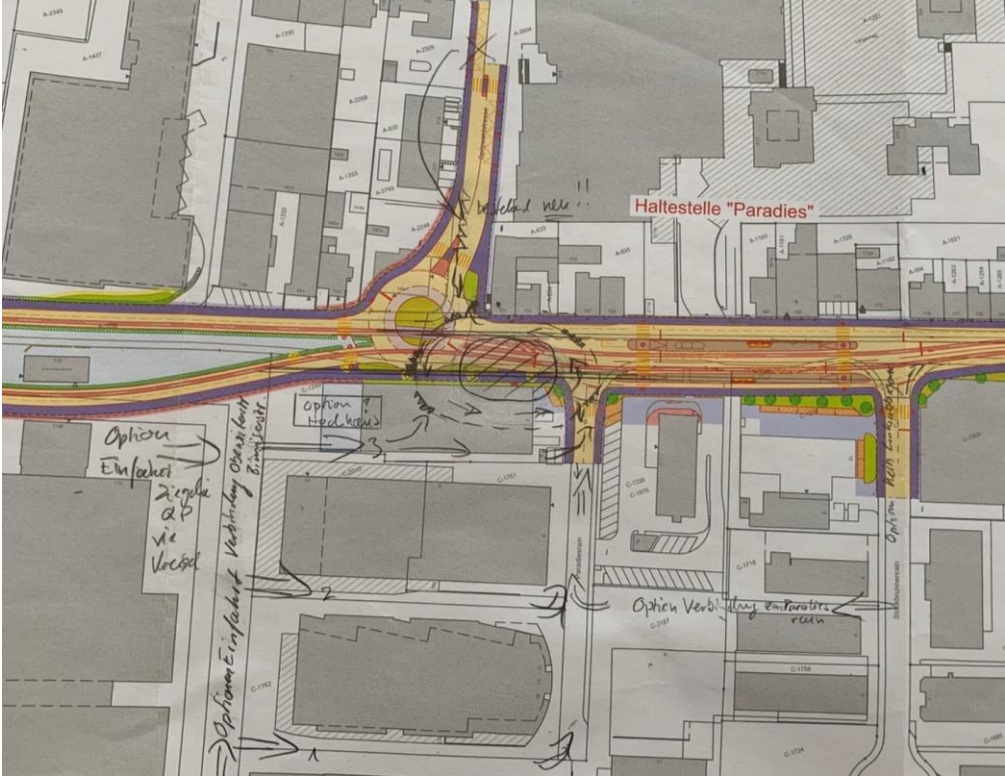
Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller	
p26	Allee entlang Binningerstrasse	Eine langgestreckte Baum-Insel auf der Binningerstrasse wäre schön, ebenfalls Bäume an beiden Strassenseite > Allee entstehen lassen.	<p>Die Baumbepflanzung der Binningerstrasse wird mit dem Projekt Neugestaltung Binningerstrasse geplant und umgesetzt. Der Erhalt der bestehenden Baumreihen ist langfristig resp. bis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Strassenprojekts mit dem Teilzonenplan Binningerstrasse gesichert. Eine Pflanzpflicht für neue Alleen auf privaten Grundstücken ist aufgrund kantonaler Gesetze im Rahmen des Teilzonenplans nicht möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Kenntnisnahme</p>

2.3 Eingaben zum Projekt Neugestaltung Binneringerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8

Parallel zur Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften Binneringerstrasse fand die Mitwirkung zum Vorprojekt Neugestaltung Binneringerstrasse mit Tramverlängerung der Linie 8 statt. Die beiden Projekte stehen in engem Zusammenhang für die zukünftige Entwicklung des Gebiets rund um die Binneringerstrasse. Im Rahmen der Mitwirkung Teilzonenvorschriften wurden einzelne Mitwirkungseingaben eingereicht, welche sich auf das Strassenprojekt des Kantons beziehen. Die Eingaben wurden an den Kanton Basel-Landschaft weitergeleitet und werden im Rahmen des Mitwirkungsberichts zum Vorprojekt Neugestaltung Binneringerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8 bearbeitet. In diesem Bericht wird daher keine Erwägung formuliert. Im Folgenden werden die entsprechenden Eingaben resp. Teile der Eingaben aufgelistet:

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
1	1) Ein- und Ausfahrt der neuen Tiefgarage unter dem Lettenplatz separieren.	1) Parkplatz Coop/Aldi Lettencenter Dieser Parkplatz ist heute an Stosszeiten bereits überlastet, und normalzeitig sehr gut ausgelastet. Dies führt zu Stau und Rückstau auf den Kreisel. Vor allem wenn auch der Bus 64 vom Sporn kommt oder hinzu fährt. Rückstau ist oft bis zum, oder gar auch auf den Lettenkreisel. Ebenso blockiert er dann den Jumbo Parkplatz. In der heutigen Mitwirkung sind Ein- und Ausfahrt zur neuen Tiefgarage unter dem Lettenplatz quasi an derselben Stelle wie heute. Vorschlag: Wenn man Ein- und Ausfahrt separieren würde, Einfahrt wie heute, und Ausfahrt direkt auf die Binneringerstrasse, nach der 33/61 Bushaltestelle, würde der Kreisel entlastet und der Verkehrsfluss fließender.
	2) Gartenhofwegli verbreitern, um Kreuzungsmöglichkeit von Fuss- und Veloverkehr zu verbessern	2) Wegverbindung Gartenhofwegli Dieses ist eine wichtige Schülerverbindung, heute wegen Sportrasen Sekundarschule deutlich zu schmal, es können kaum Passanten, aber noch schwieriger Fahrräder aneinander vorbeigeschoben werden. Es ist ein generelles Fahrverbot heute. Ebenso ist der Gartenhof schulplatz ein Fahrverbot. Vorschlag: Gartenhofwegli breit genug ausgestalten so dass Langsamverkehr kreuzen kann, und Fahrverbot belassen, aber Radfahrer gestatten. Dann hätte auch die Strassenreinigung Platz. Und es gäb eine attraktive Querverbindung von Binneringerstrasse zum Lettenweg, ohne dass die Schüler dann über die Tramwendeschlaufe etc. Rennen müssen zur Sekundarschule und Turnhallen. Gartenhofwegli sehr gut abtrennen von der Tramspur.
4	Kein Paradieskreisel gemäss Übersichtsplan vom 17.5..24, stattdessen Vorschlag gemäss beigefügter Skizze einbeziehen; keine Umgestaltung Spitzwaldstrasse;	Der Abschnitt der Binneringerstrasse zwischen Spitzwaldstrasse und Fabrikstrasse mit dem "zentralen Grünraum" finde ich eine tolle Idee und bildet eine gelungene Aufwertung der Binneringerstrasse und des Quartiers!

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
	keine neue Bushaltestelle vor die Ausfahrt aus dem Lettenweg	<p>Als Anwohner an der Ecke Spitzwaldstrasse/Lettenweg bin ich regelmässig im Bereich der Spitzwaldstrasse/Binnergerstrasse zu Fuss, mit dem Auto und dem Velo (selten weil zu gefährlich!) unterwegs.</p> <p>Mit dem in ihrem Übersichtsplan vom 17.5.24 gemachten Vorschlag für den Paradieskreisel wird einzig das heute gefährliche Linksabbiegen von der Spitzwaldstrasse in die Binnergerstrasse entschärft und dafür die beliebte Quartierbeiz Sonneck geopfert. Der Besitzer dieser Liegenschaft hatte sich schon am 29.8.23 und wieder am 29.5.24 massiv gegen seine Enteignung gewehrt. Zudem wurde die Spitzwaldstrasse bis zur Ecke Binnergerstrasse im Jahr 2023 neu gebaut inkl. behindertengerechter Bushaltestelle Paradies. Diese neue Strasse in ein paar Jahren schon wieder wegzureissen und die neu gebaute Bushaltestelle vor die Ausfahrt aus dem Lettenweg zu platzieren ist unsinnig resp. gefährlich (siehe Skizze unten)</p> <p>Den Paradies-Kreisel in die Sonneck-Ecke zu zwingen ist meines Erachtens unschön, bringt verkehrstechnisch wenig und hat den riesigen Nachteil, dass die Ziegeleiseite der Binnergerstrasse nicht eingebunden ist. Mit der weiteren Intensivierung der Nutzung des Ziegeleiareals wird dann das Linksabbiegerproblem in die Binnergerstrasse, das heute aus dem Paradiesrain schon besteht (publikumsintensives Gewerbe v.a. zu Stosszeiten: Mc Donalds, Update Fitness, Stäubli, Morath etc.) noch weiter verschärft!</p> <p>Auch in die Zukunft gedacht (Option Verbindung Oberwilerstrasse-Binnergerstrasse) muss zwingend der Kreisel in die Mitte der Binnergerstrasse und die Zufahrt und Wegfahrt in die Binnergerstrasse auf beiden Seiten ohne Linksabbiegen ermöglicht werden. Als Option habe ich ihnen die Möglichkeit mit Einbezug des Paradiesrain skizziert (siehe unten) inkl. verschiedene Optionen zur Zufahrt und Wegfahrt.</p> <p>Diese Kreiselplatzierung würde die vorderste Werkstatt der Firma Morath auf Parzelle C-1249 betreffen. Auf dieser Parzelle ist, wie ich aus dem TZP Binnergerstrasse und durch Nachfragen am 10.6.24 erfahren habe ein "QP Stockbrunnenrain West" geplant mit einem Hochhaus als Abschluss der verbreiterten Binnergerstrasse. Da der unten skizzierte Kreisel nicht einmal die Hälfte der Parzelle benötigt, könnte auf der anderen Seite das angedachte und (blau) eingezeichnete Hochhaus trotzdem realisiert werden. Der Chef der Firma Morath (Herr Scheidegger) ist an der Info-Veranstaltung vom 29.8.2023 als grosser Unterstützer der Umgestaltung Binnergerstrasse aufgetreten. Ich bin sicher das Projektteam kann im Gespräch mit ihm diese Verbesserung des Projekts konstruktiv diskutieren, zudem zählen auch die Lieferwagen und Lastwagen der Firma Morath zu den waghalsigen Linksabbiegern aus dem Paradiesrain in die Binnergerstrasse und würden somit von dieser Verbesserung ebenfalls profitieren.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		
5		<p>Teil 2: An das Kantonale Tiefbauamt</p> <p>Machen Sie bitte keine Tramlinieverlängerung !</p> <p>Eine Tramlinie8-Verlängerung um 1100 Meter scheint sinnlos und falsch !</p> <ul style="list-style-type: none"> - kostet viel Geld! (- auch Bundesgelder werden von uns Bürgern bezahlt!), - verdirbt die Lebensqualität der Anwohner mit Lärm und Tramverkehr bis in die Nacht, - die Tramverlängerung bis zur Schule (1100 Meter) ist ohnehin nur eine halbe Lösung, - die Tramschleife vernichtet die einzige übriggebliebene Grünfläche der Schule; wenn die Eltern das merken, werden Sie heftige Proteste bekommen.

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Parkplätze an der Binnergerstrasse würden verschwinden, es gibt ohnehin zu wenig Parkplätze. Velofahren wäre keine Alternative zum Auto, weil die Strecke Kreisel bis Schule keine Velowege hat - die Strecke ist auch künftig zu schmal für Velowege und Begrünung. - Ausserdem fahren Velofahrer nicht auf der Binnergerstrasse, sondern auf der Parallelstrasse Lettenweg, wo Ruhe und kaum Autoverkehr ist. - Die Strecke vom Fabrikstrasse-Kreisel bis zur Schule ist ohnehin sehr schmal. - Unsere Mieter, die schon tagsüber Lärm von der neuen Schule dulden müssen, sollen bitte nicht auch noch bis tief in die Nacht Tram-Lärm dulden müssen. - Bachgraben mit Basel SBB verbinden (4 Kilometer): geht möglicherweise am Besten NICHT via Binnergerstrasse; sondern einfach mit Bus oder Tram via Hegenheimerweg > Hegenheimerstrasse > Spalering > Bahnhof SBB. - Oder man synchronisiert einfach den Bus mit Tram8 an der bestehenden Neuweiler-T ramschleife. - Die Binnergerstrasse von Kreisel/Fabrikstrasse bis Schulhaus/Gartenhof wäre mit einer Tramlinie überfordert - zu schmal, Lärm bis spät in die Nacht (bisher war ab 20 Uhr Ruhe, kaum Strassenverkehr !), ohne Platz für Grün und Parkplätze. - Die schöne Spielwiese mit Natur-Rasen in der Schule wäre zerstört. - Dass Ihre «Beratungsfirmen» von einer Tramlinie begeistert sind, glaube ich gerne - sie bekämen Millionen CHF für die Planung und Ausführung ! - Bachgraben - da arbeiten einige Schweizer; und viele Franzosen und Deutsche, die unzufrieden werden, wenn sie nicht mehr mit Auto anreisen können - wir wollen Autos ! - wir wollen Parkplätze ! Zumindest bis autonome Minibusse kommen. - Selbstfahrende Minibusse werden bald ausserhalb von Stadtmitten die Trams, Busse und weitgehend Autos ersetzen; die Technologie gibt es schon; Pilotprojekte laufen schon; die Kostenvorteile sind eklatant, weil der Minibus nur dann fährt, wenn Bedarf ist (App-gesteuert: viele Minibusse in Stosszeiten, nur nötige Minibusse abends). Eine teure Tramlinie8-Verlängerung für nur 10 Jahre Nutzung wäre eine eklatante Fehlinvestition - Klammern Sie sich bitte nicht an eine kurze Tramlinie8-Verlängerung, nur weil der Bund (= die Bürger) zahlt. Verwandeln Sie bitte nicht die schöne Grünfläche der Schule in eine langweilige Wendeschleife - wir brauchen Grünflächen ! Wir brauchen ab 20 Uhr Ruhe! Keine leeren Trams, die lärmern!
6	Tramlinie bis zum Dorfplatz verlängern	Sehr geehrter Herr Ribi

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>Am 29. Mai 2024 fand die Informationsveranstaltung zum obengenannten Vorprojekt und Einladung zur Mitwirkung statt.</p> <p>Für den anschliessenden Mitwirkungsbericht nehmen wir Ihren Vorschlag gemäss Brief vom 28. Mai 2024 wie folgt entgegen:</p> <p><i>Mit der Verlängerung des 8er Trams bis zur Baslerstrasse und Wenden am Dorfplatz eröffnet sich eine weitere Möglichkeit, Allschwil besser an den Bahnhof SBB anzubinden. Das 8er Tram beim Schulhaus Gartenhof vor dem Lehrzimmer zu wenden, macht für mich keinen Sinn.</i></p> <p><i>Ein Teil der Binnerstrasse wäre so vor allem Basel-Stadt und nicht Allschwil orientiert. Bei der Planung sollte man den Mut haben, sich die zukünftige Entwicklung der Binnerstrasse vorzustellen.</i></p> <p><i>Der Verkehr wird nicht auf dem jetzigen Niveau bleiben, sondern wachsen, weshalb die zunehmenden Arbeitskräfte auf das Tram umzusteigen haben, damit dem Gewerbeverkehr genügend Kapazität bleibt.</i></p> <p>Im Mitwirkungsbericht werden wir zu Ihrem Vorschlag, die Tramlinie bis zum Dorfplatz zu verlängern, Stellung beziehen. Die Stellungnahme zu Ihrer Eingabe wird voraussichtlich im 4. Quartal 2024 schriftlich mitgeteilt.</p>
12	Entschädigung und diverse Anliegen i.V.m. der geplanten Landabtretung eines Teils der Parzelle C-1237 zur notwendigen Strassenverbreiterung auf Höhe Stockbrunnenrain.	<p>1. Neugestaltung Binnerstrasse</p> <p>In der Stellungnahme vom 8. Juli 2021 wurde in erster Linie die geplante Landabtretung eines Teils der Parzelle C-1237 zur notwendigen Strassenverbreiterung auf Höhe Stockbrunnenrain und der damit verbundene finanzielle Schaden thematisiert. Gemäss aktuellem Landerwerbsplan und der dazugehörigen Landerwerbstabelle ist die Parzelle C-1237 im Umfang von 341 m2 von einem dauerhaften Landerwerb und im Umfang von 70 m2 von einer temporären Beanspruchung betroffen. Die Parzelle C-1500 ist im Umfang von 184 m2 von einem dauerhaften Landerwerb und im Umfang von 72 m2 von einer temporären Beanspruchung betroffen. Für die dauerhaften Landerwerbe der betroffenen Parzellen ist die Eigentümerin voll zu entschädigen. Als Landwert gilt der Verkehrswert pro Quadratmeter nach aktueller Zonierung.</p> <p>Für sämtliche vorübergehenden Beanspruchungen und Nutzungen der genannten Parzelle ist pro Quadratmeter und Tag eine angemessene Entschädigung zu leisten.</p> <p>Des Weiteren sind der Eigentümerin sämtliche Schäden und finanziellen Einbussen im Zusammenhang mit dem Projekt und insb. bzgl. der beiden Baurechtsverhältnisse zu ersetzen.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die bestehenden Baurechtsverhältnisse ist es für Immobilien Basel-Stadt wichtig, dass die Einwohnergemeinde der Stadt Basel von allfälligen (finanziellen) Ansprüchen seitens Baurechtsnehmerinnen sowie Dritter, vollumfänglich schadlos gehalten wird. Die Bezifferung allfälliger Forderungen in diesem Zusammenhang werden explizit vorbehalten.</p> <p>Im Rahmen der vorübergehenden Beanspruchung der betroffenen Parzellen sind zudem die nachfolgenden Anliegen zu berücksichtigen und sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Beendigung der vorübergehenden Beanspruchung ist der ursprüngliche Zustand der betroffenen Parzellen wiederherzustellen. Allfällige Schäden sind auf Kosten des Verursachers zu beheben. - Der Betrieb bzw. die Nutzung auf den betroffenen Parzellen darf durch das Projekt zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden. Sollte es doch zu einer Beeinträchtigung kommen, sind sämtliche Parteien rechtzeitig zu informieren und allfällige Erwerbseinbussen zu entschädigen. - Der Zugang zu den betroffenen Parzellen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
14	<p>1. Velospur losgelöst vom Kreisverkehr auf Höhe Sonneck oder abseits der Hauptverkehrsachse; Kreis in Richtung Areal der Firma Morat verschieben</p> <p>Mehrverkehr im Rahmen der Spange Oberwilerstrasse berücksichtigen.</p> <p>Gibt es alternative Standorte für die Tramschlaufe?</p>	<p>Um eine gute Entwicklung rund um die Binningerstrasse zu erhalten, ist es sinnvoll die Verkehrsachsen auszubauen, damit diese den Bedürfnissen gerecht werden. Folgende Punkte sind aber unserer Meinung verbesserungswürdig und nicht abschliessend geklärt.</p> <p>1. Kreisel Höhe Sonneck</p> <p>Der Kreisel auf Höhe Sonneck ist nicht sinnvoll aufgebaut. Da wir neben einer potenziellen Tramlinien, Autoverkehr + Veloverkehr haben. Die Führung der Velospur müsste losgelöst vom Kreisel erfolgen, da sonst ein Chaos und auch potenzielle Unfälle möglich sind (Velofahrer müssen die Tramschienen überqueren etc.). Unserer Meinung könnte z.B. eine eigenständige Velofahrbahn losgelöst vom Kreisel konzipiert werden. Eine Alternative wäre z.B. abseits der Hauptverkehrsachse über den Lettenweg, Langartenweg und die Steinbühlallee eine Velostrecke zu konzipieren. Mit den heute bekannten Randbedingungen ist nicht ersichtlich wieso das Auge des Kreisels nicht wie üblich im Zentrum der Verkehrsachsen liegt. Aus unserer Sicht kann die Verkehrssicherheit deutlich verbessert werden, wenn der Kreisel in Richtung des heutigen Areals der Firma Morath verschoben wird.</p> <p>2. Spange Oberwilerstrasse</p> <p>Der Dorfplatz von Allschwil soll gemäss mehreren Ideen verkehrsärmer werden. Der Verkehr wird dadurch über den Herrenweg in die Binningerstrasse umgeleitet. Dies führt zu massivem Mehrverkehr, der unbedingt in den Planungsarbeiten berücksichtigt werden muss.</p> <p>3. Verlängerung Tramlinie 8</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		Gibt es weitere Varianten zum bestehenden Tramführungskonzept? Ist die Tramschlaufe an der richtigen Stelle platziert (neben einem Schulhaus) oder gibt es noch weitere potenzielle Standorte für eine Traumschlaufe bzw. Verkehrsführung der Tramlinie.
21	Kreiselvariante verwerfen	<p>A. Vorspann</p> <p>Meine Parzelle A-2248 Binningerstrasse 145 in 4123 Allschwil auf der momentan ein Gebäude steht, welches aus einem Restaurant und Wohnungen besteht, ist seit mehr als 5 Jahren durch diese stümperhafte Planung belegt. In der Vergangenheit wurde uns seitens der Gemeinde grünes Licht zwecks einer Überbauung mit Involvierung angrenzender Baugrundstücke gegeben, und dann wurde diese ohne jeglichen Rechtsgrund mit dem Argument Kreisel gestoppt. Bei dieser Tatsache habe ich als belasteter Grundeigentümer, wie auch die involvierten anderen Grundeigentümer Geld verloren, das nicht nötig gewesen wären. Man hat das Projekt ordnungsgemäss bei der Gemeinde vorgestellt, lies uns trotz Wissen der neuen Kriselfrage planen und stoppte dann das Projekt mit dem Argument Kreisel von dem man angeblich widerrechtlich nichts gewusst hat. Das Argument Kreisel war bereits vor den Zeitpunkt der Planung aber sicher zum Zeitpunkt der Gutheissung unseres Projekts aktenkundig!!</p> <p>Diese Tasache wurde Seitens der Gemeinderätin Frau Nüssli widerrechtlich weggelogen. Erst auf unseren Druck (ich als Grundeigentümer, Dr. Christoph Stutz als Eigentümer und Vertreter sowie Herr Thomas Schori (Grundbesitzer Marcel Fischer Areal) ist erwiesen, dass wir damals klar angelogen worden sind. Man hat uns widerrechtlich ins Blaue planen lassen mit dem genauen Wissen, dass der Kanton in unserem Planungssperimeter einen Kreisel plant. Als dann die Katz aus dem Sack war, hatte ich und Herr Stutz die Ehre mit einem Kantonsvertreter, der damalige und heute abgesetzte Projektverantwortliche. Bei dieser Unterredung vor Ort war auch Seitens der Gemeinde Frau Lisa Euler am Tisch. Der damalige Vertreter des Kantons bot zuerst ein Kauf der Parzelle an, als man ihn aufklärte, dass er gar keine Kompetenzen, geschweige Vollmachten diesbezüglich habe, drohte er ohne weitere Ankündigung mit Enteignung, wenn wir seinem Vorhaben nicht entsprechen, musste ihn dann sofort des Ortes verweisen und habe ihm gesagt er sei für den Kanton eine Schande! Als er gegangen war spielte Frau Lisa Euler das Projekt Kreisel herab und sagte gegenüber uns das könne so nie realisiert werden!! Die Gemeinde und Sie als Mitverantwortliche sei entschieden dagegen. Obwohl es auch zu dieser Aussage Zeugen gibt, kann man sich nicht mehr daran erinnern, und siehe da es kam zu einem Seitenwechsel Frau Euler liebt jetzt Kreisel!</p> <p>Die ganze unkoordinierte Planung nahm seinen Lauf. Es sickerten Seitens der Gemeinde illegal nach Aussen Insiderinformationen an gewisse Grundeigentümer zwecks Realisierung der Binningerstrasse, welche aufgrund dieser Insiderinformationen über Nacht sofort Baueingaben getätigt haben um Ihren Besitz zu schützen, so dass die Kriselfrage nur noch auf meine Seite rutschen kann.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>Diese Tasache ist inkorrekt und Verletzt den Grundsatz der Gleichbehandlung massiv. Meines Erachtens handelt es sich um Amtsgeheimnisverletzung was strafbar ist. Hier ist anzumerken, dass bis zur letzten Infoveranstaltung die Gemeinde nicht im Stande war alle Grundeigentümer namentlich auch mich gehörig einzuladen.</p> <p>Man versuchte mich dann mit anderen Tatsachen zum Schweigen zu bringen. In der ganzen Zeit bis heute hat sich keiner der Gemeinde noch des Kantons bei mit gemeldet. Man gab aber dann an den öffentlichen Veranstaltungen gegenüber den Zuhörern bekannt, dass man mit den involvierten Grundeigentümern in einem regen und positiven Austausch sei, das war und ist einfach vollumfänglich gelogen. Ich habe dies klar und unmissverständlich an der besagten Grossveranstaltung kundgetan. Man Verprach Besserung, jedoch es blieb beim Alten.</p> <p>Leider hat sich diesbezüglich bis dato heute nichts geändert. Infolge des grossen Drucks meinerseits versuchte man 5 Tage vor der finalen neuen Infoveranstaltung mich mundtod zu machen und stellte Seitens des Kantons einen Vermittler ein, Herr Paul Krummenacher der Firma frischer wind AG für Organisationsentwicklung. Ich habe mit diesem Vermittler und Herrn Netzt von civil ing GMBH (Planungsbeauftragter des Kantons infolge grosser Probleme) vor Ort einen Augenschein kurz eine Woche vor der erneuten Grossinformationsveranstaltung der Gemeinde wahrgenommen. Weil in der Vergangenheit von allen Sitzungen uns Protokolle verwehrt worden sind, geschweige keine erstellt worden sind, habe ich mir mein Recht auf ein schriftliches Protokoll einverlangt.</p> <p>Ich habe noch nie eine Gemeinde gesehen, die ein Protokoll wichtiger Sitzungen nicht tätigt oder diese dann einfach verweigert an die involvierten Parteien zuzustellen und erst auf Druck zugibt, dass keine erstellt worden sind. Ein klarer Fall von Verletzung des rechtlichen Gehörs. Ist leider aber auf der Gemeinde Alscshwil an der Tatgesordnung dass man ganze Eingaben oder Dossiers nicht mehr findet oder leugnet sie bekommen zu haben.</p> <p>Dieses Protokoll (21.5.2024 Kanton, kantonaler Vertreter und ich) wurde erstellt. Dieses Protokoll liegt bei den Akten der Gemeinde. Sämtliche besprochenen Punkte sind klar aufgelistet worden. Anhand dieser Tasache zeigt es auf, dass die Planung in keiner Weise abgeschlossen ist, geschweige richtig aufgegleist worden ist.</p> <p>Dieses Protokoll war den Vertreter der Gemeinde, wie dem Vertreter des Kantons an der besagten Infoveranstaltung die ein Woche später stattfand nicht präsent. Dieses Protokoll ist Gegenstand dieser Eingabe. (Sollte es im Kanton oder auf der Gemeinde nicht auffindbar sein kann ich es auf Wunsch nachreichen)</p> <p>Dazu fehlen mir die Worte, war es nicht präsent weil genau die unklaren Punkte ersichtlich sind oder durfte es noch nicht präsent sein? Im Weiteren zeigte es mir auf, dass keine der Redner aktuelle Akteneinsicht hatten und das Dossier nicht genug kannten. Ich durfte dann als Randbemerkung bei seinem Vortrag durch den Regierungsrat Isaac Reber während der Veranstaltung erfahren, dass man mir mein Grundstück abkaufen müsse, den es gäbe keine Alternative. Wir haben dann nach der Veranstaltung Herrn Isaac Reber über sämtliche Ereignisse aufgeklärt (diesbezüglich gibt es Zeugen (Herr Dr Christoph Stutz). Herr Isaac Reber hat diese Tatsachen als unschön bezeichnet und zur Kenntnris</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>genommen. Nach der Veranstaltung bin ich dann mit dem neuen Verantwortlichen Leiter des Kantons in Kontakt getreten. Man hat zusammen vereinbart, dass seine Kantonsstelle sich innert Wochenfrist nach der Veranstaltung zwecks weiterem Vorgehen bei mir meldet.</p> <p>Dem war leider nicht so. Ich konnte die besagten kantonalen Verantwortliche innert eines Monats nicht erreichen!! Ich wurde stets vertröstet!!</p> <p>Infolge der heutigen Frist, habe ich mit dem Vermittler des Kantons Herr Krummenacher Kontakt aufgenommen. Leider war auch er erfolglos. Man stellte ihn kalt wie mich. Dies zum Thema eine fruchtbare Kommunikation mit den betroffenen Grundeigentümer. Erst auf Druck von mir bekamen wir beide eine diametral entgegengesetzte Antwort als wir erwartet haben. Ich habe dieses Mail gleichentags beantwortet und siehe da, ich bekam nur Ferienabwesenheitsmeldungen als Antwort.!!!</p> <p>Ausser Herr Kolmann und Herr Krummenacher reagierten alle nicht auf mein Mail!!</p> <p>Wieso setzt man Fristen in die Sommerferien und alle sind nicht da nur der Belastete kann seine Ferien zwecks Eingabe nicht genießen, eine Frage des Anstandes!!</p> <p>Im besagten Mail wurde mir lapidar mitgeteilt, dass meine Parzelle de facto noch weitere 8 Jahre eigentlich gesperrt ist. Diese Tatsache akzeptiere ich in keinsten Weise. Ich werde ab heute sämtliche Zahlungen an Kanton und Gemeinde einstellen und mit den mir zugetragenen widerrechtlichen Verlusten in Verrechnung bringen, weil ich bin in keinsten Weise mehr bereit dies so hinzunehmen, dass es mich seit Jahren mit einem Betrag von 4,5 Millionen sperrt.</p> <p>Zu den Fakten:</p> <p>Die besagte Planung war von Anfang an nicht korrekt aufgegleist. Anhand den Infoveranstaltungen kann klar gesagt werden, dass die betroffenen Sachverständigen und oder Behördenvertreter nicht Dossiesicher sind und die Kernfragen zur Planung in keinsten Weise beantworten konnten. Es liegt mir fern den Wunsch nach einem Bier in der Promenade als Kernaussage des Verantwortlichen seitens der Gemeinde zu kommentieren, zeigt mir aber auf, dass diese personelle Besetzung sicher falsch ist. Denn wenn sich gerade der Hauptverantwortliche von den schönen Präsentationsbildern von einem Tram mit 5 Personen leiten lässt, dann erkennt er ganz klar die Realität.</p> <p>Die besagten schönen Bilder bei der Präsentation entsprechen absolut nicht der Ist-situation. Diese Tatsache müsste jedem Verantwortlichen klar sein, der sich korrekt mit dem Sachverhalt auseinander gesetzt hat.</p> <p>Im Weiteren zeigte es klar auf dass die Verantwortlichen von falschen Datensätzen ausgehen, die in keinsten Art und Weise der Realität entsprechen. Der Erstverantwortliche Verkehrsplaner verneint bis heute die Kreisellvariante, weil sie schlicht und weg nicht funktioniert (Zeugen diesbezüglich gibts auch). Der besagte Vertreter der Schienefahrzeuge musste in der Veranstaltung leider zugeben, dass er den besagten Datensatz zwecks Realisierung nicht kennt. Auf</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>direkte und spezielle Fragen wusste er keine Antwort. Anhand des für mich verbindlichen Protokolls ist klar ersichtlich, dass die Anschlussgleisfrage nach Basel und die Kapazität im Vorfeld nie geprüft worden ist. Trotz dieser Tatsache bastelt man weiter mit Steuergelder und verpufft weitere Steuertaler für absolut nichts.</p> <p>Die Zeitberechnungen welche die neue Tramverbindung zum Bahnhof bringen soll, stimmt in keinster Art und Weise. Die Stauzeiten der besagten Achse wurden nicht zur Hilfe genommen als man die Tramzeiten ausrechnete. Würde jedoch vom Kanton zur Verfügung stehen, für alle Strassen im Kanton.</p> <p>Jedem Laie ist klar, dass eine Tramhaltestelle ca 3 Minuten Haltezeit benötigt. Dazu kommt aber, dass die Tramachse erwiesenermassen nicht priorisiert ist, sondern im Fluss des Individuakverkehrs mitlaufen muss. Hier die anmerkung, dass das Tram per Signalanlage priorisiert werde, geht nicht auf, weil die Signalanlage es bis dato heute nicht schafft den stehenden Individualverker in Luft aufzulösen. Somitsticht dieses Argument absolut nicht, zeigt aber auf, wie man diese unsinnige Tramlösung stets schön redet und sich den Tasachen verchliesst, obwohl man sie zum heutigen Zeitpunkt klar kennt.</p> <p>Ich ersuche die Fachstellen anhand der realen Tasachen Rechenbeispiele zu machen und nicht anhand der Fantasie, die nicht stimmt. Die Fachstelle soll eine Linienverbindung mit Elektrobusshtittel prüfen. Im Weiteren ist hier anzumerken, dass die Binningerstrasse eine Achse ist und keine Grünzone zum Verweilen. Wer möchte an einer so viel befahrenen Strasse (dazu gibt es Verkehrszählungen, welche zu Hand genommen worden sind, um uns als Hauseigentümer zu bewegen alle Fenster auszutauschen) und siehe da trotz Zunahme der Verkerssituation gauckelt man nun vor, dass die Menschen die besagte Fläche als Verweilungszone wollen. Sorry aber wer glaubt den dass !!</p> <p>Die Fakten sind erwiesen, dass diese Tramlösung in keinster Weise eine schnelle Verbindung geben wird und die Bevölkerung diese überteuerte Variante absolut nicht will. Diese Tatsache wird nicht berücksichtigt, es ist aber der Volkswille der mit seinen Mitteln früher oder später zum Ausdruck kommen wird. Man müsste anhand der präkeren finanziellen Situation in unserem Kanton Verantwortung tragen und dieses Projekt sofort stoppen. Ber eben es ist ja nicht das eigene Geld.</p> <p>(hier eine Randbemerkung, alle involvierten Personen, welche vor einem Jahr bei den Infoveranstaltungen waren und gesagt haben, man setzte sich mit Herzblut ein, sind alle weg oder abdisponiert worden und einzig und allein ich als Grundeigentümer trage die Verantwortung gegenüber meiner Bank und muss einen weiteren Schaden begleichen, so siehts aus in der Realität)</p> <p>Ich ersuche Sie höflich, die Kreiselvariante zu verwerfen infolge der obgenannten Gründe</p> <ul style="list-style-type: none"> - unverhältnismässig in den Kosten - falsche Berechnungen die als Basis dienen

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<ul style="list-style-type: none"> - keine mögliche Trennung von Schiene und Individualverkehr - kein Einfluss auf Stau durch Tram und Fahrzeuge auf gleicher Achse und Richtung - kein Mehrwert der nur im geringstem Zusammenhang zu den Kosten steht - eine Kriselvariante ohne gleiche Zu- und Abflüsse kann nicht funktionieren geschweige, wenn ein Tramverkehr noch diesen Kreisel sperrt - die Bevölkerung bei den Veranstaltungen klar zum Ausdruck gebracht hat ,man will kein Tram <p>Ich ersuche Sie höflich, mir als Betroffener so rasch als möglich eine adäquate Lösung zu unterbreiten, denn ich akzeptiere den heutigen Rechtszustand in keiner Art und Weise mehr.</p>
22	Keine Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Areal Gartenhof	<p>Ich habe mich ausführlich mit dem Projekt der Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Areal Gartenhof befasst. Ich habe auch die vorgesehenen Wohnbau- und Gewerbegebäudestudien angeschaut und auch die Pläne der Begrünungsanlagen. Ich bin aus folgenden Gründen gegen dieses Projekt:</p> <p>Bedarfsabklärungen: Es ist mir nicht bekannt, dass jemals eine solche bei den Einwohnern von Allschwil gemacht worden ist. Der zukünftige Bedarf nach einer direkten Tramverbindung zum Bahnhof vom Gartenhof aus stützt sich lediglich auf Schätzungen. Diese sind nach meiner Meinung nicht realistisch.</p> <p>Verkehrssituation: Die Binningerstrasse ist eine wichtige Verkehrsachse, die schon heute teilweise am Morgen und am Abend stark belastet ist. Diese Achse wird dabei zum grossen Teil durch französische Grenzgänger benützt, die sicher nicht aufs Tram umsteigen können. Durch die vorgesehene Neugestaltung mit der Tramlinie 8 bis zum Gartenhof ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert. Die vorgesehene Tramlinie durchschneidet die Strassenkreisel, was zu einer erheblichen Gefahr hauptsächlich für Velofahrer führt. Oder ist vorgesehen, dass an den Kreiseln Lichtsignalanlagen installiert werden, welche dann den ordentlichen Verkehrsfluss auch behindern?</p> <p>Bauliche Massnahmen: Für die Endschleife des Trams auf dem Sportareal des Gartenhof Schulhauses muss eine Terrainaufschüttung vorgenommen werden, weil ein Niveauunterschied besteht. Hat man auch berücksichtigt, dass durch die neuen Wohnungen und deren Bewohner ein zusätzlicher Bedarf an Schulräumen vorhanden sein wird? Das Gartenhofschulhaus ist jetzt schon am Anschlag. Wenn nun ein grosser Teil des Sportplatzes durch die vorgesehene Tramschleife beansprucht wird, dann fehlt Bauland für eine mögliche Erweiterung des Gartenhofschulhauses.</p>

Nr.	Antrag	Begründung Antragssteller
		<p>Grünanlagen: Die Grünanlagen mit den vielen Bäumen sehen auf dem Papier zwar schön aus. Diese müssen aber auch unterhalten und gepflegt werden. Dies ist sicher mit hohen jährlichen Kosten verbunden.</p> <p>Verlängerung der Tramlinie 8 bis Gartenhof und Kosten: Diese ist mit erheblichen baulichen Massnahmen verbunden. Wurde auch abgeklärt, ob eventuell in der Binningerstrasse Werkleitungen, wie Wasser- oder Stromleitungen, wegen der Tramgeleise verlegt werden müssen? Diese Massnahmen würden erhebliche Mehrkosten verursachen. Ob dann der Kostenbetrag von ca. 81.39 Mio. Franken ausreichen würde kann bezweifelt werden.</p> <p>Verkehrsverbindungen Eine direkte Verkehrsverbindung der Tramlinie 8 von der Haltestelle Gartenhof zum Bahnhof ist nach meiner Meinung überflüssig. Wenn schon müsste eine solche Verbindung von Allschwil Dorf aus vorhanden sein. Die Binningerstrasse ist durch die Buslinien 33 und 61 gut erschlossen. Mit der Linie 33 kann man direkt, ohne umzusteigen zur Schiffflände gelangen und mit dem Bus 61 bis zur Tramlinie 8 Neuweilerstrasse. Anstatt so viele Millionen für dieses Prestigeobjekt auszugeben wäre es sinnvoller die in Frage kommenden Bus- und Tramhaltestellen behindertengerecht zu gestalten, vor allem auch die Tramhaltestellen am Schützenhaus. Es wäre dann für alle Personen von Allschwil Dorf aus möglich mit dem Bus 33 zum Schützenhaus zu fahren. Von dort aus kann man mit einmal umsteigen direkt zum Bahnhof SBB fahren. Vom Schützenhaus aus kann man mit Tram 8, Tram 1 oder Bus 48 dorthin gelangen. Ich fahre oft auf diesen Verkehrsstrecken und weiss deshalb Bescheid. Es wäre dann auch sicher möglich die erwähnten Buslinien in kürzeren Zeitintervallen verkehren zu lassen.</p>

3. Zusammenfassung der Änderungen

Nachfolgend werden die Änderungen an den Planungsinstrumente, die sich aus den Mitwirkungseingaben ergeben haben, zusammengefasst. Weiter haben Mitwirkungseingaben zu weiteren Abklärungen bei kantonalen Fachstellen oder anderweitige Entscheide ausgelöst. Zudem sind Hinweise und Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung in die überarbeitete Vorlage eingeflossen. Die Anpassungen werden ebenfalls nachfolgend erläutert.

Die Bevölkerung ist somit über sämtliche Anpassungen informiert, die nach dem Mitwirkungsverfahren in die Planungsinstrumente eingeflossen sind.

3.1 Änderungen Teilzonereglement Binningerstrasse

Artikel	Titel	Zusammenfassung der Änderung
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich	-
Art. 2	Zweck und Ziele	Eine Ergänzung in der Kommentarspalte zum Zusammenhang der Teilzonplanung mit dem Strassenprojekt wird geprüft.
Art. 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	-
Art. 4	Ausnützungsziffer	-
Art. 5	Siedlungsklimatische Aspekte	-
Art. 6	Grünflächenziffer	Die Definition der Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen wird leicht angepasst. Neu soll auch bei einer 50cm Überdeckung eine Anrechnung möglich sein. Zudem wird die Definition der Grünflächenziffer so angepasst, dass sämtliche mit einer entsprechenden Substratstärke begrünte Untergeschosse (und nicht nur Tiefgaragen) angerechnet werden können. (Die Anpassung der Definition erfolgt analog zu den in Revision befindlichen Zonenvorschriften Teil Siedlung)
Art. 7	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	-
Art. 8	Vorinformation und Vorabklärungen	-
Art. 9	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	-
Art. 10	Hindernisfreie Bauweise	-
Art. 11	Dachformen / Dachgestaltung	Die maximal nutzbare Fläche für Dachterrassen wird für Flachdächer zwischen 300 m ² und 450 m ² auf max. 225 m ² festgelegt.
Art. 12	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	-
Art. 13	Attikageschosse auf Flachdächern	-
Art. 14	Energieanlagen / Energienutzung	-
Art. 15	Artenschutz	-
Art. 16	Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet	-
Art. 17	Bäume im Siedlungsgebiet	-
Art. 18	Umgebungsplan	-
Art. 19	Einfriedungen entlang der Binningerstrasse	-
Art. 20	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	Die AZ wird in den Gewerbezonenvorschriften folgendermassen festgelegt: - G-Z15 und G-S15: 2.0 - G-L20 und G-S20: 2.5
Art. 21	Wohn- und Geschäftszone Letten	-

Artikel	Titel	Zusammenfassung der Änderung
Art. 22	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	Überprüfung der Bestimmungen bezüglich auf die Binningerstrasse ausgerichtete Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Ergänzung der maximal zulässigen Geschossigkeit.
Art. 23	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	-
Art. 24	Wohnzone Stockbrunnenrain	Ergänzung, dass bestehende Sockelgeschosse nicht als Vollgeschosse gewertet werden können (Ergänzung in Art. 24 TZV oder in einem neuen Artikel zur Definition der Vollgeschosse)
Art. 25	Zentrumszone Letten	-
Art. 26	Zentrumszone Ziegelei	Abs. 6: Die Bestimmung soll sinngemäss beibehalten werden. Die Formulierung wird gemäss der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung noch geprüft.
Art. 27	Zentrumszone Gartenhof	Die planungsrechtliche Verankerung des Grünraums wird gemäss der kantonalen Vorprüfung geprüft.
Art. 28	Gewerbezone Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20), und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20)	-
Art. 29	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Festlegung der Grünflächenziffer auf 15 %. Anpassung des Artikels gemäss dem Entwurf Revision Zonenvorschriften Siedlung.
Art. 30	Grünzone	-
Art. 31	Gefahrenzone allgemein	-
Art. 32	Gefahrenzone Überschwemmung	-
Art. 33	Gefahrenzone Rutschung	-
Art. 34	Vorplatzbereiche	-
Art. 35	Vorbereiche Lettenweg	-
Art. 36	Schutzbepflanzung	-
Art. 37	Bäume im Strassenraum	Ergänzung in der Kommentarspalte: «Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.
Art. 38	Abstellplätze für Velos und Personenwagen	-
Art. 39	Zufahrten, Erschliessung und Anlieferung	-
Art. 40	Erdgeschossnutzungen	-
Art. 41	Schutzobjekte	-
Art. 42	Quartierplanungen	Verzicht auf Abs. 3. Präzisierung Abs. 4 d: «gute städtebauliche Gesamtwirkung mit der Nachbarschaft und dem Orts- und Landschaftsbild». Abs. 5 wird auf das im Hochhauskonzept beschriebene Verfahren zur Qualitätssicherung angepasst. Verweis auf das Hochhauskonzept in der Kommentarspalte.
Art. 43	Zonen mit Quartierplanpflicht	Korrektur der Querverweise
Art. 44	ZQP-Areal «Ziegelei Ost»	-
Art. 45	ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»	Überarbeitung des Beschriebs in Abstimmung mit dem Richtprojekt und den Entwicklungszielen.
Art. 46	ZQP-Areal «Bodenschatz»	-
Art. 47	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	-
Art. 48	Beratende Kommission – Bauausschuss	-

Artikel	Titel	Zusammenfassung der Änderung
Art. 49	Vollzugsbehörde	-
Art. 50	Delegation	-
Art. 51	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	-
Art. 52	Ausnahmen allgemeiner Art	-
Art. 53	Inkrafttreten und Genehmigung	-

Als neue Artikel werden aufgenommen:

- Nutzungsübertragung nach § 88 RB; sinngemäss: Nutzungsübertragung zwischen angrenzenden Grundstücken innerhalb einer Zonen können von der Gemeinde zugelassen werden, sofern bezüglich der Bauten und Freiräume städtebaulich gute Gesamtlösungen ermöglicht werden. Nutzungsübertragungen sind grundeigentümerverbindlich zu verankern.
- Definition von Voll- und Untergeschossen gemäss § 52f und § 52g IVHB RBV.

3.2 Änderungen Planungsbericht

- Korrektur / Einheitliche Bezeichnung des QP-Areals: «Stockbrunnenrain Nord (QP in Planung)»; Berichtigung der Angabe BGF zum Areal.
- Korrektur der Grünflächenziffern in Kapitel 5.4.1 gemäss der Tabelle von Art. 20 TZV.

3.3 Änderungen Teilzonenplan Binningerstrasse

- Korrektur / Einheitliche Bezeichnung des QP-Areals: «Stockbrunnenrain Nord (QP in Planung)»
- Anpassung der Zone mit Quartierplanpflicht «Ziegelei Ost» auf den Perimeter des Quartierplans
- Zusammenlegung der beiden Baubereiche in WG Langenhag. (Sollte es resultierend aus den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung noch Änderungen oder Abstimmungsbedarf geben, wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Kontakt aufnehmen.)
- Anpassung des Baubereichs für die Parzelle C-1984 (Zentrumszone Ziegelei): Die Arkaden und das bestehende Fluchttreppenhaus werden in den Baubereich aufgenommen
- Die Lage der Abgrenzung zwischen den Bereichen WG Letten und WG Langenhag wird überprüft
- Überprüfung des Baubereichs in der Wohnzone Stockbrunnenrain in Abstimmung mit dem Richtprojekt
- Überprüfung des Perimeters der Wohnzone Stockbrunnenrain im Bereich der Zufahrtsstrasse

3.4 Änderungen Mutationsplan Baulinien

Keine

4. Bekanntmachung

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

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

Beschluss Gemeinderat Allschwil
GR-Beschluss vom 04.12.2024

Anhang A Liste Mitwirkende

Nr.	Brief/Mail Datum	Anrede	Name	PLZ/Ort
1	10.06.2024	Herr	Roman Weiss	4123 Allschwil
2	13.06.2024	Herr	Oliver Scheidegger	4105 Biel-Benken
3	17.06.2024	Herren	Thomas Schori und Dr. Christoph Stutz	4051 Basel
4	17.06.2024	Herr	Dr. Thomas Kienzler	4123 Allschwil
5	23.06.2024	Herr	Björn Eriksen	6376 Emmetten
6	24.06.2024	Herr	Dr. Max Ribí	4123 Allschwil
7	02.07.2024	Herr	Cyrrill Hunkeler	4123 Allschwil
8	03.07.2024	Herr	Christoph Beer	
9	04.07.2024	Herr	Christian Varga	4102 Binningen
10	08.07.2024	Herr	Sandro Felice	4123 Allschwil
11	08.07.2024	Herr	Niklaus Morat	4123 Allschwil
12	08.07.2024	Frau	Salome Mürner	4001 Basel
13	09.07.2024	Herr	Urs Lehmann	6300 Zug
14	13.07.2024	Herr	Urs Poživil	
15	09.07.2024	Herr	Felix Dreier	4123 Allschwil
16	09.07.2024	Herr	Michael Gerber	4123 Allschwil
17	10.07.2024	Herr	Matthias Häuptli	
18	10.07.2024	Herr	Clemens Blessing	4002 Basel
19	10.07.2024	Herr	Dieter Bühler	4123 Allschwil
20	10.07.2024	Herr	Jonas Maier	4058 Basel
21	11.07.2024	Herr	Adrian Burger	4153 Reinach
22	07.07.2024	Herr	Werner Bubendorf	4123 Allschwil
23	11.06.2024	Herr	Arnout Calmeyn	4123 Allschwil
Weitere Eingaben aus der Mitwirkung Revision Zonenvorschriften Teil Siedlung:				
e11	11.02.2023	Herr	Marc Vogel	4123 Allschwil
e66	26.02.2024	Herr	Roland Naef, Präsident	4123 Allschwil
p26	25.02.2024	Frau u. Herr	Susanne u. John Gatfield	4123 Allschwil

Anmerkung zu Eingabe Nr. 23: Die Eingabe von Herrn Arnout Calmeyn ging im Entwurf in Form von Emails und einer Excel Tabelle ein. In zwei Gesprächen im Rahmen der angebotenen Fragestunden konnten offene Fragen geklärt und die Planung erläutert werden. Der Mitwirkende bat um eine Verlängerung der Frist um die Eingabe zu bereinigen und zu komplettieren. Ihm wurde eine Fristverlängerung bis zum 22. Juli zugesichert. Die von ihm angekündigte Ausarbeitung der Eingabe ist nicht erfolgt. Die im Entwurf eingegangenen Anliegen und Vorschläge wurden in der Ergänzung des Mitwirkungsbericht vom 29.11.2024 behandelt.