

Gemeindeverwaltung Allschwil
Abteilung Entwickeln Planen Bauen
z.H. Lisa Euler
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

lisa.euler@allschwil.bl.ch

Allschwil, 10.7.2024

Stellungnahme zum Teilzonenplan Binningerstrasse

Sehr geehrte Frau Euler

Im Rahmen des Öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zum Teilzonenplan Binningerstrasse unterbreiten wir Ihnen nachfolgend die Stellungnahme der Grünliberalen Partei Allschwil-Schönenbuch.

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 in Arbeitsplatznähe einen Beitrag leisten kann, den Pendlerverkehr zu reduzieren bzw. nicht weiter anwachsen zu lassen.

In diesem Zusammenhang ist es jedoch essenziell, dass alle zusätzlich induzierten Verkehrsströme vorrangig durch den öV und Langsamverkehr bewältigt werden, was die Umgestaltung der Binningerstrasse 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.

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 Binningerstrasse nur unter der Bedingung in Kraft tritt, dass die Tramverlängerung 8 realisiert wird.

Antrag: Das Inkrafttreten des Teilzonenplans Binningerstrasse 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.

Bestandesgarantie/Übergangsbestimmungen

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 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.

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.

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.

Teilzonenreglement

Art. 5

Siehe unsere Bemerkung zu Art. 5 des Zonenplans Siedlung.

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...*»

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 verweisen¹: Von 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.

¹ https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/de/konkordate/ivhb/Erlaeuterungen_IVHB_vom_03.09.2013.pdf

Die Modellrechnungen, mit denen die vorgeschlagenen Grünflächenziffern erarbeitet worden sind, basieren infolgedessen auf einer unzutreffenden Grundlage.

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.

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.*»

Bei einer Änderung der Definition sind die vorgeschlagenen Grünflächenziffern der einzelnen Zonen zu überprüfen und ggf. angemessen zu erhöhen.

Art. 6 Abs. 4

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.

Im übrigen dürfte auch diese Bestimmung nicht mit der Definition der Grünflächenziffer nach IVHB vereinbar sein.

Antrag: Fassadenbegrünungen sind für geeignete Fassaden, die nicht für Photovoltaik genutzt werden, unter zu definierenden Voraussetzungen verbindlich vorzuschreiben.

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.»

Art. 11

Die Neuregelung von Dachbegrünungen wird ausdrücklich begrüsst.

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.

Antrag: Es ist zu prüfen, ob stattdessen ein Katalog von unzulässigen Arten der Gestaltung aufgestellt werden kann.

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.

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.

Art. 20

In der Zonentabelle fehlt eine Festlegung der zonenspezifischen Obergrenzen von Parkplätzen, siehe Bemerkung zu Art. 38.

Art. 38

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.

Bei der Festlegung der Parkplatzobergrenzen darf sodann nicht allein auf die Erschliessungsqualität abgestellt werden, sondern es ist für das Gebiet des Teilzonenplans ein verschärfter Massstab anzulegen, um der vorbestehenden Verkehrsbelastung Rechnung zu tragen.

Aus unserer Sicht geht es darum nicht an, auf Stufe des Teilzonenplans offen zu lassen, ob und in welchem Umfang autoarme oder autofreie Überbauungen realisiert werden.

Weiter ist bei den einzelnen Fahrzeugkategorien zu differenzieren nach CO₂-emittierenden und emissionsfreien Fahrzeugen.

Antrag: Für Autoabstellplätze sind verbindliche Obergrenzen für die einzelnen Zonen in der Zonentabelle von Art. 20 festzuhalten. Es ist eine Mindestzahl oder ein Mindestanteil von Abstellplätzen für emissionsfreie Fahrzeuge festzulegen.

Art. 44 Abs. 3

Im Rahmen der Beantwortung des Geschäfts 4520A durch den Gemeinderat wurde folgendes Vorgehen beschlossen:

«Der Einwohnerrat nimmt die Empfehlungen des Gemeinderates vom 29. September 2021 zur Kenntnis und beauftragt den Gemeinderat, sich bei den Grundeigentümern dafür einzusetzen, einen Kulturraum als zu prüfenden Programmbaustein mit in das Studienauftragsprogramm für das Bricks-Areal aufzunehmen.»

Wir sehen dazu aber keinerlei Informationen in den aktuellen Berichten und Plänen. Hier ist zwingend ein Status abzugeben.

Art. 44 Abs. 8

Die Bestimmung lässt die Ausmasse des Grünraums komplett offen. U. E. ist dazu eine Aussage zu machen.

Antrag: Die (groben) Masse des Grünraums sind festzulegen.

Art. 44 Abs. 13, Art. 45 Abs. 5, Art. 46 Abs. 6

Die Begriffe «autoarm» bzw. «autofrei» sind quantitativ zu definieren. Vgl. Bemerkung zu Art. 38.

Art. 48

Es ist nicht verständlich, dass der Bauausschuss an dieser Stelle erneut (parallel zum Zonenreglement Siedlung) geregelt werden soll. Diese organisatorische Bestimmung hat keinen Plancharakter und gehört der Sache nach in das Verwaltungs- und Organisationsreglement.

Antrag: Die Zusammensetzung und Funktion des Bauausschusses sind nicht auf dem Weg der Zonenplanung, sondern durch ein Reglement (z. B. Verwaltungs- und Organisationsreglement) zu regeln.

Freundliche Grüsse

Grünliberale Partei Allschwil-Schönenbuch



Matthias Häuptli, Einwohnerrat