

Argumentarium

Gegen die Erschliessung des Bauprojekts Neuweilerstrasse über den Strengigartenweg

1. Rechtsgültige Erschliessung der Bauparzellen B-460 und B-1758

Die Gemeindebehörde Allschwil hat sich schon bei früherer Gelegenheit explizit zur Erschliessungssituation einer der fraglichen Parzellen geäussert. Anlässlich des Gerichtsprozesses in Sachen Erbgemeinschaft Paul Werner Senn-Baschenis mit Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 6.5.2014 wurde von der Gemeinde Allschwil bzw. von ihrer Rechtsvertreterin Frau Rita Jedelhauser gegen die Klage argumentiert, dass die Parzelle B-460 mit Adresse Neuweilerstrasse 35 über die Neuweilerstrasse erschlossen sei (**Beilage 1, Klageantwort Jedelhauser, Auszug, relevante Textpassagen in blau und Beilage 2, Brief Gemeinderat an den Rechtsvertreter der Gegenpartei, Herrn Sven Oppliger**).

2. Einschätzung der Verkehrspolizei Abteilung Verkehrssicherheit

Anlässlich der Verhandlung vor Kantonsgericht im Zusammenhang mit der Einsprache gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 18. August 2020 in Sachen Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser auf der Parzelle B-456 hat die Kantonspolizei BL, Abteilung Verkehrssicherheit in ihrer Vernehmlassungsantwort klar hervorgehoben, dass der Fortsatz des Strengigartenwegs nach Erstellung des zu beurteilenden Bauprojekts für eine weitere zusätzliche Erschliessung nicht mehr ausreichend ist. (**Beilage 3, Brief Verkehrspolizei, Abteilung Verkehrssicherheit vom 7.7.2021 an Frau Scheynen von der Rechtsabteilung des Bauinspektorates**).

3. Enteignung von bis zu 9 Parzellenbesitzern befürchtet

Nach der oben genannten Einschätzung der Verkehrspolizei muss davon ausgegangen werden, dass die bestehende Anwohnerschaft im fraglichen Strassenabschnitt bei einer Erschliessung des Bauprojekts Neuweilerstrasse über den Strengigartenweg eine Enteignung zu befürchten hat. Je nach Ausgestaltung des Ausbaus des Weges wären davon bis zu 9 Parzellen und deren Eigentümer betroffen (B-2427, B-2426, B-493, B-1431, B-456, B-480, B-476, B-2724 und B-2725 bzw. Strengigartenweg 20, 20A, 20B, 22, 24, 26, 26A, 26B, Im Strengigarten) (**Beilage 4, Situationsplan**).

4. Studie der Firma Metron zur Erschliessungssituation

Das Schreiben der Verkehrspolizei ist der Gemeinde bekannt, offenbar hat sie es aber nicht in ihre Erwägungen einbezogen, sondern stattdessen die Firma Metron beauftragt, eine Studie zur Erschliessungssituation der beiden Bauvorhaben auf den Parzellen B-460/B-1758 und B-456 zu erstellen, deren Resultate in einer Kurzdokumentation vom 16. Mai 2022 publiziert sind. Leider geht die Studie von einigen falschen Annahmen aus, auf die wir hiermit verweisen. (**Beilage 5, Metron Studie mit farblich markierten Stellen**).

- Seite 3: Metron geht von der Annahme aus, dass die fraglichen Parzellen schon über den Strengigartenweg erschlossen sind. Diese Annahme ist falsch, wie die Beilagen 1 und 2 dieser Einsprache beweisen. Aus der Tatsache, dass die beiden aktuellen Bewohnerinnen der Neuweilerstrasse 33 und 35 über den Strengigartenweg zu ihren Liegenschaften fahren, kann nicht abgeleitet werden, dass die Parzellen auch über diesen Weg erschlossen sind.

- Seite 7: Beim in der Studie als Erschliessungsweg bezeichneten Teil des Strengigartenwegs wird von einem Bestand von 8 Wohneinheiten ausgegangen. Diese Annahme ist falsch, da das Haus Nr. 26B ein Doppeleinfamilienhaus mit Praxis ist, sind es insgesamt 9 Wohneinheiten. In dieser Praxis empfängt der Eigentümer bis zu 10 Klienten pro Tag, von denen viele mit dem Auto über den Erschliessungsweg bis zur Praxis fahren. Diese Fahrten sind in der Studie nicht berücksichtigt.
- Seite 9: Metron betont hier, dass «der Abschnitt, welcher als Erschliessungsweg klassiert ist (...) nach dem Bau von Objekt 1 und 2 jedoch keine Kapazität für die Aufnahme weiterer Wohneinheiten (Ausnahme: autofrei/-arm) aufweist.» Im Einzugsbereich des Erschliessungsweges existiert jedoch noch eine weitere freie Bauparzelle (der nach Norden abgeknickte Teil der heutigen Parzelle B-476), die zudem ausschliesslich über den bestehenden Erschliessungsweg erschlossen werden kann, ganz im Gegensatz zum geplanten Bauprojekt Neuweilerstrasse 33 / 35, das auch über diese erschlossen werden könnte.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die Studie bei einer sorgfältigeren Recherche oder einer besseren Betreuung durch die Verwaltung gemäss ihren eigenen Kriterien zu einem gegenteiligen Schluss hätte kommen müssen, nämlich dass der Strengigartenweg mit dem derzeitigen Ausbaustand als Erschliessungsoption für das Bauprojekt Neuweilerstrasse nicht in Frage kommt, wodurch sie zur gleichen Einschätzung wie die Verkehrspolizei hätte kommen müssen (**Beilage 3, Brief Verkehrspolizei**).

Als fragwürdig muss zudem der Auftrag der Gemeinde an die Firma Metron beurteilt werden. Statt eine umfassende Evaluation und vergleichende Darstellung der beiden möglichen Zufahrten Neuweilerstrasse und Strengigartenweg vorzunehmen, wurde die Variante Neuweilerstrasse gar nicht in Betracht gezogen. Metron erwähnt diese Möglichkeit lediglich in einem kurzen Abschnitt und beurteilt diese Variante als kritisch, da die Neuweilerstrasse eine Kantonsstrasse sei und grundsätzlich nicht die Funktion habe, einzelne Parzellen zu erschliessen. Es wird empfohlen, die verkehrliche und rechtliche Machbarkeit vertiefter zu prüfen. Ob diese Empfehlung von der Gemeinde umgesetzt wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Naheliegenderweise hätte diese Prüfung eigentlich Teil des Auftrags an Metron sein müssen.

Die Beurteilung von Metron muss zudem kritisch hinterfragt werden, da auf der Parzelle B-1758 seit jeher eine Garage mit Zufahrt über die Neuweilerstrasse existiert. Dies ist aber mitnichten ein Sonderfall, die allermeisten Liegenschaften an der Neuweilerstrasse zwischen Dorfplatz und Neuweilerstrasse 51 weisen bestehenden Garageneinfahrten direkt auf die Kantonsstrasse auf, die ihre Funktion seit Jahren problemlos erfüllen (**Beilage 6, zeigt beispielhaft die Garagen an der Neuweilerstrasse 33 und 31**). Die fragliche Garage auf der Parzelle B-1758 weist zudem beste Sichtverhältnisse auf, da sie an der Aussenseite einer langgezogenen Kurve liegt. Talwärts besteht eine freie Sicht auf 160 m, bergwärts sind es 115 m (**Beilage 7, Sichtverhältnisse Garage**).

Die Neuweilerstrasse ist zudem keine typische Kantonsstrasse, da sie zur französischen Grenze führt und nur wenig Verkehr aufweist. Dies zeigt sich auch daran, dass der Kanton der Gemeinde diese Strasse nach der Sanierung vor einigen Jahren zur Übernahme als Gemeindestrasse angeboten hat.

5. Bestehende Garage an der Neuweilerstrasse

Die bestehende Garage liesse sich einfach zur Einfahrt in eine Tiefgarage ausbauen. Die Altbaute belegt mit Garage, Zugängen, Treppe und Mauern mit einer Fläche von ca. 47 m² praktisch schon die gesamte Waldzone in diesem Bereich, sie endet lediglich 1 m Meter vor dem Ende der Zone, die dort ca. 9.4 m tief ist. Es verbleiben also nur einige wenige Quadratmeter Wald, die noch nicht von der Altbaute belegt sind und für die ein Rodungsgesuch gestellt werden müsste (**Beilage 8, Massverhältnisse Garage**). Im Zusammenhang mit dem geplanten Veloabstellplatz und dem

Zugang zu den Gebäuden müssen innerhalb der Waldzone in jedem Fall bauliche Massnahmen ergriffen werden.

6. Das Bundesgesetz über den Wald sieht ein Rodungsverfahren vor

Gemäss Bundesgesetz über den Wald, Art. 5 Absatz 2 können Ausnahmegewilligungen für Rodungen erteilt werden, wenn *«der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:*

- a. *das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;*
- b. *das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen;*
- c. *die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.»*

7. Umgang der Behörden mit Wald

Die Gemeinde hat sich bisher geweigert, ein im Waldgesetz vorgesehenes Rodungsgesuch für die marginale Waldfläche zu stellen. Dass die Behörden an anderer Stelle weit weniger zimperlich mit Wald umgehen, zeigt die am 24.3.22 auf allschwil.ch publizierte Planaufgabe zum Bauprojekt Erneuerung Fahrbahn Oberwilerstrasse / Allschwilerstrasse. Für dieses Projekt werden 417 m² Wald temporär und 388 m² dauerhaft gerodet, über das Hundertfache der in unserer Sache geforderten Fläche (**Beilage 9, Bildschirmfoto allschwil.ch**).

8. Baumbestand auf den Baugrundstücken

Für die geplante Überbauung auf den beiden Grundstücken, die zusammen eine Fläche von 4370 m² aufweisen, müssen ca. 50 kleinere bis grössere Bäume gefällt werden, bei der Hälfte handelt es sich um richtig grosse Bäume mit einer Höhe von ca. 20-30 Metern. Dies ist rechtlich zwar zulässig, im Zusammenhang mit dem Rodungsgesuch sollte aber klar darauf hingewiesen werden, dass faktisch die im Rahmen des Rodungsgesuchs zu fällenden Bäume auf ein paar wenigen Quadratmetern in keinem Verhältnis stehen zu denjenigen Bäumen, die auf den Baugrundstücken gefällt werden müssen (**Beilage 10, Baumbestand**).

9. Umwegverkehr bei einer Erschliessung über den Strenggartenweg

Die Erschliessung über den Strenggartenweg wäre im Vergleich mit derjenigen über die Neuweilerstrasse mit erheblichem Umwegverkehr verbunden. Geht man von einer Zufahrt vom Dorf aus, würde dieser pro Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage 1.1 km betragen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind 15 Wohneinheiten in gehobenem Standard vorgesehen mit einer Tiefgarage mit 16 Plätzen sowie drei Besucherparkplätzen. In der Annahme, dass etwa die Hälfte dieser Fahrzeuge einmal pro Tag die Tiefgarage verlassen und wieder zurückkehren, ergeben sich pro Tag ca. 10 km Mehrverkehr, pro Monat 300 und pro Jahr 3'600 km. Damit verbunden wäre ein grösserer Zeitaufwand, mehr Lärm- und Abgasbelastung und eine zusätzliche Belastung von Quartierstrassen. Die Zufahrt würde zudem in substanziellem Ausmass den wichtigsten Fussgängerweg vom Strenggartenquartier ins Dorf gefährden. Die überwiegende Mehrzahl der Fussgängerinnen und Schüler nutzen diesen tagtäglich als Schulweg via Arishof. Insgesamt entsteht also eine erhebliche Belastung von Quartierbevölkerung und Umwelt, die in keinem Verhältnis steht zur Rodung von einigen Bäumen in der Böschung der Neuweilerstrasse für die Zufahrt zu einer Tiefgarage (**Beilage 11, Umwegverkehr**). Zudem würde durch die benötigte Rampe mehr Land verbraucht als bei einer Erschliessung über die Neuweilerstrasse, eine effiziente Nutzung des teuren Bodens wäre somit auch nicht mehr gewährleistet.

10. Problematische Baustellenerschliessung

Es fragt sich auch, ob eine zukünftige Erschliessung der Baustelle über die verwinkelte und enge Zufahrt über den Strengigartenweg überhaupt möglich ist, grosse Fahrzeuge kommen dort gar nicht um die Kurve (**Beilage 4, Situationsplan**), sodass eine Baustellenerschliessung über die Neuweilerstrasse wahrscheinlich unumgänglich ist und dafür dann sowieso die Böschung am Ort der bestehenden Garage abgetragen werden müsste. Auch aus diesem Grund würde es sich anbieten, dort gleich auch die Zufahrt zur Tiefgarage zu platzieren.

11. Widersprüchliches Verhalten der Gemeinde im eigenen Verantwortungsbereich

Die Gemeinde hat in zwei Briefen an die Bauherrschaft vom August und Dezember 2021 darauf hingewiesen, dass die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr für das Quartier möglichst gering zu halten und deshalb ein Minimum an Parkplätzen zu fokussieren sei, bzw. dass ein möglichst geringer CO₂-Ausstoss anzustreben sei. Diese Hinweise sind zwar löblich, umso mehr irritiert es, dass sich die Behörden in ihrem eigenen Verantwortungsbereich genau gegenteilig verhalten (**Beilage 12 und 13, Briefe 1 und 2 an Bauherrschaft**).

Zusammenfassend halten wir Folgendes fest:

Die Argumente gegen eine Erschliessung des Bauprojektes über den Strengigartenweg sind erdrückend. Unter diesen Umständen wirkt es sehr befremdlich, dass die Gemeinde explizit auf ihrem Standpunkt beharrt, zumal ihr die Haltung der betroffenen Anwohnerschaft am Strengigartenweg bekannt ist, haben diese doch schon vor längerer Zeit eine Sitzung mit Vertretern von Behörde und Investor angeregt, die am 13.4.22 auch stattgefunden hat. Auch die Bauherrschaft hat sich anfänglich für die Erschliessungsvariante Neuweilerstrasse eingesetzt, hat aber bei den Behörden genauso wenig Gehör gefunden wie die Anwohnerschaft. Es ist völlig unverständlich, dass die Gemeinde nicht einmal bereit ist, die gesetzlich vorgesehenen Verfahren einzusetzen, um die nötigen Grundlagen für einen nachhaltigen und fairen Entscheidungsprozess zu beschaffen.

Folglich müssen wir konstatieren, dass die Behörde in dieser Sache voreingenommene und willkürliche Entscheide fällt. Eine umsichtige und nachhaltige Abwägung aller im Raum stehenden Interessen hat nie stattgefunden. Trotz Vorliegen einer Vielzahl von sachlichen Gründen für die Erschliessung des Bauprojektes über die Neuweilerstrasse ist diese Variante nie in Betracht gezogen worden, wahrlich ein unwürdiges und bedauernswertes Vorgehen in einer Demokratie.

Aufgrund dieser Ausführungen stellen wir folgende Forderungen:

Die Gemeindebehörden haben alles in ihrer Macht Stehende zu tun, damit die Erschliessung des Bauprojektes wie bis anhin über die Neuweilerstrasse erfolgen kann. Insbesondere ist ein Rodungsgesuch auf Basis der hier vorgetragenen Argumente zu stellen.

Für das Petitionsteam:

Dominik Schenker
Strengigartenweg 26B
4123 Allschwil