

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2900

vom

11. Oktober 1966

mm

A. Am 23. Dezember 1965 hat der Gemeinderat von Aesch der Gesamtüberbauung "Jurastrasse" in Aesch zugestimmt. Diese Ueberbauung umfasst ein Areal von 6 293 m², auf dem neben zwei bestehenden Einfamilienhäusern zwei 4½- und zwei 3½geschossige Mehrfamilienhäuser, ein 2geschossiger Wohnbau und zwei unterirdische Autoeinstellhallen für insgesamt 28 Fahrzeuge erstellt werden sollen.

B. Während der Zeit vom 18. Februar bis 21. März 1966 wurde, gestützt auf die Zonenvorschriften, Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2, das Auflageverfahren durchgeführt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 17. Februar 1966 und im Amtlichen Anzeiger der Gemeinden Aesch und Pfeffingen Nr. 7 vom 18. Februar 1966. Gegen die Gesamtüberbauung haben [REDACTED], und [REDACTED], Eigentümerinnen der Parzelle Nr. [REDACTED], rechtzeitig Einsprache erhoben. In der Zwischenzeit ist die erwähnte Parzelle jedoch an den Staat Baselland verkauft worden. Damit ist die Einsprache hinfällig geworden.

C. Mit Schreiben vom 8. August 1966 ersucht der Gemeinderat von Aesch um die regierungsrätliche Genehmigung der Gesamtüberbauung "Jurastrasse".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Gesamtüberbauungspläne sind keine Planungsnormen, die gestützt auf die Bestimmungen von § 58 des kantonalen Baugesetzes von der Gemeinde aufgestellt werden können und die mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Allgemeinverbindlichkeit erhalten. Um eine solche Quartierplanung in rechtsverbindlicher Form zu erlassen, bedürfte es einer eindeutigen gesetzlichen Grundlage, die heute fehlt. Damit trotzdem Gesamtüberbauungen verwirklicht werden können, musste eine andere Rechtsbasis, die reglementarische Ausnahme, gefunden werden. In den kantonalen Zonenreglements-Normalien, die auch von der Gemeinde Aesch als integrierender Bestandteil der Zonenvorschriften über-

nommen worden sind, ist diese Grundlage vorhanden. Das bereits erwähnte Normblatt ZR 9/63, Ziffer 2, legt das Verfahren für die Durchführung solcher Planungen fest, daneben sind darin auch die Ausnahmekriterien enthalten, auf Grund derer ein Abweichen von den ordentlichen Zonenvorschriften möglich ist. Das Verfahren sieht u.a. vor, dass alle beteiligten Grundeigentümer sich vertraglich verpflichten müssen, ihre Parzellen nur nach dem Gesamtüberbauungsplan zu überbauen. Ferner ist eine dreissigtägige Planauflage und eine regierungsrätliche Genehmigung vorgesehen. Bei dieser Genehmigung kann es sich jedoch nicht um eine solche im Sinne von § 58 Abs. 2 Baugesetz handeln, weil, wie bereits eingangs erwähnt worden ist, der Gesamtüberbauungsplan keine Norm im Sinne von § 58 Abs. 1 Baugesetz darstellt, sondern sich lediglich auf die Ausnahmebestimmung der Zonenvorschriften abstützt. Auf Grund dieser Rechtssituation kommt denn auch dem Genehmigungsakt nur die Bedeutung einer Ausnahmegewilligung zu, die sich allerdings nur auf die Lage, die Stellung und die Höhe der Bauvolumen bezieht und die spätere Baubewilligung in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht nicht präjudiziert. Eine derartige vorzeitige Ausnahmegewilligung kann umso eher erteilt werden, als mit dem vorausgehenden Auflageverfahren allfällige Einsprachen erfassbar sind und die erwähnte vertragliche Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer vorliegt.

2. Vom kantonalen Recht her gilt es, bei der Behandlung von Gesamtüberbauungen zu untersuchen, ob eine solche Ausnahme die von diesem Recht gesetzten Grenzen nicht überschreitet. Die Prüfung dieser Frage hat beim vorliegenden Projekt gezeigt, dass lediglich die 4½geschossigen Bauten das normalerweise zulässige Mass überschreiten. Nun gibt aber § 22 Abs. 3 Baugesetz dem Regierungsrat die Möglichkeit, auch solche Bauten ausnahmsweise zu bewilligen. Damit steht von dieser Seite her der vorliegenden Gesamtüberbauung nichts entgegen.

3. Steht nun aber fest, dass die Rechtsgrundlagen für die Genehmigung der zur Diskussion stehenden Gesamtüberbauung zwar vorhanden sind, sich aber sowohl laut kantonalem als auch laut

kommunalem Recht auf eine Ausnahmebestimmung stützen, so gilt es zu prüfen, ob die massgebenden Ausnahmekriterien erfüllt sind. Das Baugesetz sieht lediglich vor, dass Bauten mit mehr als drei Geschossen nur auf Grund eines Zonenplanes bewilligt werden können. Laut den Vorschriften der Gemeinde dagegen können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Gesamtüberbauungen erlaubt werden, die zudem gegenüber einer zonen-gemässen Bauweise wesentliche Vorteile haben. Gerade diese Kriterien sind nun aber beim vorliegenden Ueberbauungsprojekt nicht vollständig erfüllt. Besonders in städtebaulicher Hinsicht vermag das Projekt nicht ganz zu befriedigen. Auch sind gegenüber einer zonengemässen Bauweise keine wesentlichen Vorteile vorhanden. Wenn der Regierungsrat trotzdem von einer Nichtgenehmigung absieht, so nur deshalb, weil die Gemeinde bei der Ausarbeitung der Gesamtüberbauung sehr grosse Schwierigkeiten zu überwinden hatte und dabei die Grundeigentümer über Jahre hinweg auf die kommende Gesamtüberbauung vertröstet werden mussten. Im heutigen Zeitpunkt würde es daher vom Standpunkt der betroffenen Landbesitzer gegen Treu und Glauben verstossen, wenn dem umstrittenen Plan die Genehmigung verweigert würde. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde bei den Projektierungsarbeiten von der irrtümlichen Auffassung ausging, die in den Ausnahmekriterien festgelegte Nutzung müsse in jedem Fall zugestanden werden. Gerade beim vorliegenden Projekt aber wirkte sich dieser Umstand nachteilig aus. Die Gemeinde muss daher für die kommenden Planungen mit aller Deutlichkeit darauf aufmerksam gemacht werden, dass alle in den Ausnahmekriterien angegebenen Masse Maximalwerte darstellen, auf die kein unbedingter Anspruch besteht.

Trotz aller Nachteile, die der vorliegenden Ueberbauung anhaften, muss der Gemeinde zugestanden werden, dass sie sich sehr bemüht hat, eine Quartierplanung zu realisieren. Auch diesen Gesichtspunkt würdigt der Regierungsrat, wenn er die zur Diskussion stehende Ueberbauung genehmigt. Die Gemeinde muss jedoch darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese Genehmigung ohne Präjudiz erfolgt und bei weiteren Gesamtüberbauungen

strengere Masstäbe angelegt werden müssen. Der Gemeinde wird auch dringend empfohlen, in Zukunft die Gesamtüberbauungsprojekte frühzeitig der Planungsstelle zur Vorprüfung einzureichen.

Nachdem feststeht, dass die vorliegende Gesamtüberbauung genehmigt werden kann, wird beschlossen:

- ://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Aesch (Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2) und auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes wird die Gesamtüberbauung "Jurastrasse" in Aesch im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 1/GÜ/1/0 versehenen Vertragspläne Nr. 1 und 2 und der Gesamtüberbauungsvertrag.

Mitteilung an

an

an

an

an den Gemeinderat von Aesch (2),
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an die kantonale Planungsstelle (3),
an die Baudirektion.

Der Landschreiber:

