

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1847

vom 6. Juni 1967

ss

A. Am 24. Februar 1967 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Muttenz der Gesamtüberbauung "Dorfmatte" zugestimmt. Diese Ueberbauung umfasst zwei Areale von 31'441 m² und 4'300 m² Ausmass. Auf dem grösseren Grundstück sollen sieben Mehrfamilienhäuser, drei mit sechs, eines mit fünf und drei mit drei Geschossen erstellt werden. Daneben sind 218 ober- und unterirdische Autoabstellplätze sowie ein Kindergarten geplant. Auf dem kleineren Areal (Parzelle Nr. 1939) sind ein drei- und ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus sowie sechs oberirdische Parkplätze vorgesehen.

B. Während der Zeit vom 4. März bis 3. April 1967 wurde der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 9. März 1967 und im "Muttenzer Anzeiger" Nr. 9 vom 3. März 1967. Die auswärts wohnenden Grundeigentümer der anstossenden Parzellen wurden mittels eingeschriebenem Brief (Postquittung) auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Gegen die Gesamtüberbauung haben [REDACTED] sowie [REDACTED], fristgemäss Einsprache erhoben. Nachdem der Gemeinderat mit Schreiben vom 24. April 1967 an [REDACTED] bestätigte, dass der Fussweg durch die Ueberbauung "Heissgländ" nicht zur Diskussion stehe, kann dessen Einsprache als erledigt betrachtet werden. Die Verständigungsverhandlungen mit [REDACTED] führten zu keinem Ergebnis.

C. Mit Schreiben vom 19. Mai 1967 unterbreitet der Gemeinderat von Muttenz die Gesamtüberbauung "Dorfmatte" zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften, in welcher Form der Einspracheent-

scheid und der Entscheid über die Genehmigung eines solchen Gemeindeversammlungsbeschlusses zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungs-Beschlusses und der dagegen erhobenen Einsprache folgendes ergeben:

Bei der vorliegenden Gesamtüberbauung handelt es sich um ein Ausnahmeprojekt im Sinne von § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und § 41 des Zonenreglementes der Gemeinde Muttens. Es gilt daher, zu prüfen, ob die Kriterien für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

§ 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes verlangt, dass bei Bauten mit mehr als fünf Stockwerken, die unter den Begriff Hochhäuser fallen, ein genügender Bauabstand, genügende Besonnung der Nachbargebäude sowie die notwendigen Vorkehrungen für eine wirksame Feuerbekämpfung gewährleistet sein müssen. Daneben verlangt der Regierungsrat aber auch in konstanter Praxis eine bessere städtebauliche Lösung, als das bei einer zonengemässen Bauweise möglich wäre. Die vom Regierungsrat eingesetzte Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser hat die vorliegende Quartierplanung in diesem Sinne geprüft. Nach ihrer Ansicht sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt.

Die kommunalen Vorschriften sehen vor, dass die Gemeindeversammlung von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Gesamtüberbauungen beschliessen kann, sofern es sich dabei um wohngygienisch, ästhetisch und städtebaulich bessere Projekte handelt als bei einer zonengemässen Bauweise. Derartige Quartierplanungen bedürfen jedoch einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern und müssen nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung

öffentlich aufgelegt werden. Alle erwähnten formellen und materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung sind im vorliegenden Fall erfüllt.

3. [REDACTED] erhebt Einsprache gegen die geplante Quartierstrasse, obwohl diese Strasse in diesem Verfahren nicht zur Diskussion steht. Mit der Genehmigung der vorliegenden Gesamtüberbauung werden vom Regierungsrat die Ausnahmeüberbauung als städtebauliche Konzeption, die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sowie die höhere Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 bewilligt. Die Genehmigung der Bau- und Strassenlinien dagegen ist Gegenstand eines anderen Verfahrens. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Gemeindeversammlung der unstrittenen Strasse zugestimmt hat, wird im Anschluss daran ein Auflageverfahren durchgeführt. Die Einsprecherin hat dann Gelegenheit, ihre Argumente gegen die auf Ihrer Parzelle vorgesehenen Strasse geltend zu machen. Im heutigen Zeitpunkt aber kann auf ihre nur die Strasse betreffende Einsprache nicht eingetreten werden.

Nachdem auf die Einsprache von [REDACTED] nicht eingetreten werden kann, und die formellen und materiellen Voraussetzungen für Ausnahmeüberbauungen erfüllt sind, kann die vorliegende Gesamtüberbauung bewilligt werden. Diese Bewilligung bleibt jedoch auf die höhere Bauweise und die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften beschränkt, wie sie die städtebauliche Konzeption der Vertragspläne vorsieht. Vorbehalten bleiben die bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die Bauge-suche.

://: 1. Auf die Einsprache von [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.

2. Gestützt auf § 22 Abs. 4 des kantonalen Bauge-setzes sowie auf § 41 des Zonenreglementes der Gemeinde Muttens werden beide Teile der Gesamt-

Überbauung "Dorfmat" im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 44/GÜ/1/0 versehenen Verträge und die dazugehörenden Vertragspläne.

Mitteilung an

- an den Gemeinderat von Muttens (2),
- an die Bauverwaltung Muttens,
- an die Sandoz AG, Basel,
- an die Arbeitsgemeinschaft Dorfmat Muttens,
Burckhardt Architekten SIA, Basel (3),
- an das Grundbuchamt Arlesheim,
- an die Planungsstelle (3),
- an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

