

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 952

vom 15. April 1969

ss

A. Am 28. Oktober 1968 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Arlesheim, gestützt auf die Zonenvorschriften, der Gesamtüberbauung "Heumättli" zugestimmt.

B. Das vorgeschriebene Auflageverfahren fand vom 4. November bis 4. Dezember 1968 statt. Die Publikation erfolgte im "Wochenblatt für das Birsack und Dorneck" vom 31. Oktober 1968. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mittels eingeschriebenem Brief (Postquittung) auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht.

Innert der Auflagefrist hat

[REDACTED]

Einsprache erhoben. Diese ist jedoch mit Schreiben vom 26. Dezember 1968 zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 30. Dezember 1968 ersucht der Gemeinderat von Arlesheim um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Heumättli".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Im Bestreben, eine städtebaulich und wohngigienisch bessere Quartiergestaltung zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Möglichkeit zur Durchführung von Gesamtüberbauungen aufgenommen. Dieses Verfahren sieht vor, den beteiligten Grundeigentümern eine erhöhte Nutzung, Geschossezahl und Gebäudelänge etc. zuzugestehen, unter der Voraussetzung, dass sie sich vertraglich verpflichten, ihre Grundstücke nur nach Gesamtüberbauungsplan zu überbauen.

In ihrer rechtlichen Wirkung handelt es sich bei den Gesamtüberbauungsplänen und den dazugehörigen Verträgen um Ausnahmeauflagen. Grundeigentümer, welche die Vorteile der Gesamtüberbauung beanspruchen, müssen sich zum voraus vertraglich verpflichten, nur nach Gesamtüberbauungsplan zu bauen. Er wird damit für sie und ihre Rechtsnachfolger

zwingend, ohne jedoch seine Rechtsform als Bedingung der Ausnahme zu verlieren.

Nach dem Gesagten bedeutet die Genehmigung der Gesamtüberbauung (Vertrag und Vertragsplan) nur, dass der Regierungsrat die von der Gemeinde geplante städtebauliche Konzeption und eine allfällige höhere Bauweise im Sinne von § 32¹⁶ Abs.3/ BauG grundsätzlich gutheisst und damit die Kriterien für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu seinen eigenen macht. Die beteiligten Grundeigentümer und die Gemeinde aber können daraus schliessen, dass Bauvorhaben, die dem genehmigten Gesamtüberbauungsprojekt entsprechen, bewilligt werden, sofern nicht bau- und feuerpolizeiliche Belange dagegen sprechen oder private Einsprachen geschützt werden müssen.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Erwägungen hat die Prüfung der Gesamtüberbauung "Neumättli" folgendes ergeben:

1. Die Zustimmung aller an der Gesamtüberbauung beteiligten Grundeigentümer und des Gemeinderates zum Vertrag und Vertragsplan liegt vor. Das Auflageverfahren gemäss Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2 der Zonenvorschriften wurde ordnungsgemäss durchgeführt. In formeller Hinsicht steht somit der Genehmigung des Gemeindeversammlungs-Beschlusses nichts entgegen.

2. Materiell ist zur Gesamtüberbauung "Neumättli" zu bemerken:

Die Ueberbauung umfasst ein Areal von 26'250 m², auf dem acht 6 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie 90 unter- und 70 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden sollen. Von den ordentlichen Zonenvorschriften weicht der Ueberbauungsvorschlag in bezug auf die Geschosshöhe und die Nutzung ab, überschreitet aber die in den Ausnahmekriterien für Gesamtüberbauungen festgesetzten Werte nicht. Die städtebauliche Konzeption des Projektes wurde durch die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser geprüft. Sie gelangte dabei zur Auffassung, dass die vorgesehene Bau-

weise sich gut in die nähere und weitere Umgebung einfügt und in städtebaulicher Hinsicht gegenüber einer sonen- gemässen Bauweise Vorteile bietet. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Auffassung an.

://: 1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim und § 16 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die Gesamtüberbauung "Neumättli" genehmigt. Diese Genehmigung stellt jedoch nur eine grundsätzliche Gutheissung des Gesamtüberbauungsprojektes dar. Die eigentliche Baubewilligung wird erst erteilt, wenn die bau- und feuerpolizeilichen Voraussetzungen erfüllt und die öffentlich beurkundeten Verträge und Vertragspläne unterzeichnet sind.

Der Entscheid über allfällige private Einsprachen gegen die Baugesuche wird durch diese Genehmigung nicht präjudiziert.

2. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 6/GÜ/2/0 versehenen Vertragspläne und Verträge.

Mitteilung an den Gemeinderat von Arlesheim (2),
an die Architekten Gass + Boos, Gellertpark 12,
Basel,
an Claude Keller, Architekt, Hofmattweg 29,
Arlesheim,
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das Baupolizeiamt (2),
an das Planungsamt (3),
an die Baudirektion (3).

Der Landeschreiber:

Colman