

hg

Birsfelden/Wohn- und Geschäftshaus der Schweizerischen Nationalversicherungs-Gesellschaft, Basel; Genehmigungsantrag

1. Am 28. April 1965 hat die Schweizerische National-Versicherungs-Gesellschaft, Steinengraben 41, Basel, das Gesuch für die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einstellhalle auf den Parzellen Nr. 418, 1191 - 1194 an der Hauptstrasse in Birsfelden eingereicht. Vorgesehen ist zwischen der Haupt- und Birsstrasse ein durchgehender zweigeschossiger Ladentrakt. Ueber diesem sind zwei punktförmige Wohnbauten mit je einem Sockelgeschoss, fünf Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss geplant. Unter dem Ladentrakt soll eine Autoeinstellhalle erstellt werden, die über eine zweite unter der Birsstrasse geplante Erschliessungsstrasse erreichbar ist. Das gesamte vorliegende Projekt ist Bestandteil des Richtplanes Ortskern Birsfelden, wie er von der Einwohnergemeindeversammlung am 19. Dezember 1967 beschlossen worden ist. Ferner nimmt es auf den rechtskräftigen endgültigen Bau- und Strassenlinienplan der Birsstrasse Rücksicht.

2. Gegen das Bauvorhaben der Nationalversicherungs-Gesellschaft sind fristgemäss Einsprachen eingegangen von:

- [REDACTED]
- [REDACTED],
- [REDACTED]
- [REDACTED],
- [REDACTED]

Mit Ausnahme der Einzeleinsprache von [REDACTED] konnten alle Einsprachen auf dem Verhandlungsweg erledigt werden.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

a. In formeller Hinsicht stellt sich vorerst die Frage,

ob das im Jahre 1965 eingereichte Baugesuch ohne nochmalige Planaufgabe im heutigen Zeitpunkt überhaupt bewilligt werden kann. Laut § 104 Abs. 1 BG erlischt die Baubewilligung nach einem Jahr, wenn eine Baute innert dieser Frist nicht begonnen wird. Abs. 2 des gleichen Paragraphen gibt der Baudirektion die Möglichkeit, in besonderen Fällen die Bewilligung zu verlängern. Nach konstanter Praxis der Baudirektion erfolgt diese Verlängerung für maximal ein Jahr. Spätestens nach Ablauf dieser Frist muss das ganze Baubewilligungsverfahren neu durchgeführt werden. Gemeinde und Kanton erhalten damit Gelegenheit, ein Bauvorhaben unter Berücksichtigung allfälliger Änderungen der Bauvorschriften oder der Planung neu zu überprüfen. Diese Neuüberprüfung ist bei den nichtbewilligten Baugesuchen jederzeit möglich; ja die Behörden sind sogar verpflichtet, bei der Erteilung der Bewilligung die Baugesuche nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzesbestimmungen zu beurteilen. Im vorliegenden Fall ergibt der Verzicht auf eine erneute Planaufgabe somit für die Öffentlichkeit keinerlei Nachteile. Nun wäre es allerdings möglich, dass im Verlaufe der vergangenen Jahre auch in privatrechtlicher Hinsicht Änderungen eingetreten sind, die eine Neuaufgabe des Baugesuches rechtfertigen würden. In dieser Beziehung stellt jedoch das vorliegende Bauvorhaben insofern einen Sonderfall dar, als die drei verflossenen Jahre dazu benötigt wurden, alle berechtigten privatrechtlichen Einwände der Nachbarschaft zu beseitigen. Dies geschah in Form von Vereinbarungen, die zum Teil im Jahre 1967, die letzten aber erst im Dezember 1968 unterzeichnet werden konnten. Diese spezielle Situation rechtfertigt es, auch vom privatrechtlichen Gesichtspunkt auf eine erneute Planaufgabe zu verzichten.

b. In rechtlicher Hinsicht gilt es, zu untersuchen, ob die gesetzlichen und reglementarischen Grundlagen für die Genehmigung des vorliegenden Projektes gegeben sind. Das kantonale Baugesetz gibt in § 22 Abs. 4 dem Regierungsrat die Möglichkeit, unter Einhaltung verschiedener Kriterien

Hochhäuser zu bewilligen. Das Zonenreglement der Gemeinde Birsfelden enthält eine entsprechende Ausnahmebestimmung in § 18. Laut Zonenreglement ist der Gemeinderat in Verbindung mit der Gemeindekommission befugt, dem Regierungsrat Bauten bis und mit acht Vollgeschossen zur Bewilligung zu beantragen. Wie aus dem Schreiben des Gemeinderates von Birsfelden vom 17. September 1965 - das als Ausnahmeantrag gilt - hervorgeht, hat sowohl die Bau- und Planungskommission als auch die Gemeindekommission ohne Einschränkungen und Auflagen dem vorliegenden Projekt zugestimmt. Die Bau- und Planungskommission betrachtet das Bauvorhaben als zweckmässig, überlegt sowie architektonisch gut und grosszügig gestaltet.

Die formellen Voraussetzungen für die Baubewilligung sind damit gegeben.

c. In materieller Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Gemäss § 22 Abs. 4 dürfen Hochhäuser vom Regierungsrat nur bewilligt werden, wenn genügender Bauabstand, genügende Besonnung der Nachbargebäude und die notwendigen Voraussetzungen für eine wirksame Feuerbekämpfung gewährleistet sind. Die Prüfung des Gesuches hat ergeben, dass vor allem während den Morgenstunden die Beschattung der Liegenschaft [REDACTED] [REDACTED] stärker ist als bei einer zonengemässen fünfgeschossigen Bauweise. Ferner sind die Bestimmungen von § 51 BG nicht eingehalten.

Bezüglich der Schattenwirkung hat der Eigentümer der Liegenschaft [REDACTED] [REDACTED], Einsprache erhoben. Dieser hat nun aber selbst ein Baugesuch für die Neuüberbauung seines Grundstückes eingereicht. Dabei nimmt er auf das Bauvorhaben der Nationalversicherungs-Gesellschaft Rücksicht, indem er in der [REDACTED] keinerlei wichtige Fenster aus Wohnräumen vorsieht. Zwischen dem Einsprecher und der Gesuchstellerin sind darüber hinaus verschiedene vertragliche Vereinbarungen getroffen worden, die u.a. auch zum Rückzug der Einsprache führten. Nachdem feststeht, dass auf dem benachteiligten [REDACTED] eine Neuüberbauung er-

folgt und damit in Zukunft keinerlei Beeinträchtigung durch Schatten vorhanden sein wird, können auch seitens des Regierungsrates die vorübergehend unbefriedigenden Schattenverhältnisse toleriert werden. Dieser Entscheid fällt umso leichter, als der Einsprecher mit dem bereits erwähnten Rückzug seiner Einsprache die Benachteiligung seiner bestehenden Liegenschaft akzeptiert.

Zur Nichteinhaltung von § 51 BG ist zu bemerken, dass diese Bestimmung grundsätzlich nur für die Normalbauweise Gültigkeit hat. Bei Ausnahmeüberbauungen im Sinne von § 22 Abs. 4 sind Abweichungen möglich, sofern der Bauabstand unter Würdigung aller Umstände als genügend bezeichnet werden kann. Im vorliegenden Fall plant der [REDACTED] laut Baugesuch nur einen zweigeschossigen Gewerbetrakt mit Flachdach. Eine gegenseitige Beeinträchtigung über die Strasse hinweg besteht somit in bezug auf den Lichteinfall nicht. Der vorgesehene Bauabstand kann unter den gegebenen Umständen als genügend bezeichnet werden.

Damit sind die Kriterien, wie sie § 22 Abs. 4 BG für Hochhäuser festhält, erfüllt.

Die Ausnahmeüberbauung selbst drängt sich aus städtebaulichen und planerischen Gründen auf. Der Zonenplan der Gemeinde Birsfelden sieht beidseits der Hauptstrasse auf eine Tiefe von 15 m eine fünfgeschossige Bauweise ohne Nutzungsbeschränkung vor. Hinzu kommt, dass die Gemeinde gestützt auf § 18 des Zonenreglementes Ausnahmeüberbauungen mit acht Stockwerken bewilligte. Bereits vorhandene Gebäude mit dieser Geschosshöhe und Projekte zeigen, dass die Ueberbauung entlang der Hauptstrasse ohne ordnende Planung zu städtebaulich und wohnhygienisch katastrophalen Verhältnissen führen würde. In Erkenntnis dieser Gefahr hat die Gemeinde für den Ortskern einen Richtplan ausarbeiten lassen, der, wie bereits erwähnt, inzwischen von der Gemeindeversammlung gutgeheissen worden ist. Dieser Plan gilt für den Gemeinderat als interne Weisung, Ausnahmen gemäss § 18 des Zonenreglementes nur für Bauten

gemäss Richtplan zu gewähren. Der Richtplan stellt keine Ideallösung dar, sondern versucht nur einen Weg zu zeigen, wie die enormen Bauvolumen im Ortskern (Ausnützung 3.0) städtebaulich, wohnhygienisch und verkehrstechnisch einigermaßen geordnet erstellt werden können. Das vorliegende Projekt stimmt mit der Richtplanung überein. Es stellt in jeder Beziehung eine bessere Lösung dar als eine zonengemässe Bauweise.

3. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] ist zu bemerken, dass die unter Ziffer 1 geltend gemachten Argumente betreffend den Bau- und Strassenlinienplan Birsstrasse gegenstandslos geworden sind, nachdem das Bundesgericht die Beschwerde des Einsprechers im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bau- und Strassenlinienplanes Birsstrasse abgewiesen hat.

Die vom Einsprecher unter Ziffer 2 aufgeworfene Frage bezüglich der Rechtsgrundlage für die Bewilligung von Bauten mit acht Stockwerken lässt sich klar beantworten. Wie bereits erwähnt, gibt § 18 des Zonenreglementes dem Gemeinderat in Verbindung mit der Gemeindegemeinschaft die Möglichkeit, Gebäude mit acht Vollgeschossen zur Bewilligung zu beantragen.

Aus den angeführten Gründen ist die vorliegende Einsprache, soweit diese nicht gegenstandslos abgeschrieben werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4. Dem Gesuch der Nationalversicherungs-Gesellschaft kann aber erst entsprochen werden, wenn die vom Landrat mit Beschluss Nr. 439 vom 29. Oktober 1962 genehmigte Bau- und Strassenlinie der Hauptstrasse geringfügig geändert wird. Mit Entscheid Nr. 3587 vom 1. Dezember 1964 hat sich der Regierungsrat, gestützt auf eine Anfrage des Gemeinderates von Birsfelden bereit erklärt, die Baulinie der Hauptstrasse etappenweise den Bauten nach Richtplan anzupassen. Nachdem heute das erste Gesuch soweit bereinigt ist, dass der Ausnahmegewilligung nach Richtplan nichts im Wege steht, ist

der Regierungsrat gestützt auf § 7 des Gesetzes über das Strassenwesen und gestützt auf § 60 des kantonalen Baugesetzes bereit, die Anpassung der Baulinien an das vorliegende Projekt vorzunehmen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] gegen das vorliegende Baugesuch wird, soweit sie nicht gegenstandslos abgeschrieben werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 7 des Gesetzes über das Strassenwesen und auf § 60 des Baugesetzes wird die Baulinie der Hauptstrasse im Bereiche der Parzellen Nr. 1194, 1193, 418, 1192 und 1191 entlang der projektierten Bauten neu gezogen.
3. Die Ueberbauung auf den Parzellen 1194, 1193, 418, 1192 und 1191 wird im Sinne von § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und von § 18 des Zonenreglementes der Gemeinde Birsfelden bewilligt. Die Baudirektion wird ermächtigt, die eigentliche Baubewilligung zu erteilen, wenn die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und die bau- und feuerpolizeilichen Belange bereinigt worden sind.
4. Massgebend für die Ausnahmbewilligung sind die Pläne im Masstab 1:100 vom 28. April 1965.
- Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Mitteilung an Schweiz. National-Versicherungs-Gesellschaft, Steinengraben 41, Basel,

an [REDACTED]

- an den Gemeinderat von Birsfelden, (3)
an das Baupolizeiamt, (2)
an das Planungsamt, (3)
an die Baudirektion (2).