Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2324 vom 20. September 1994

Gemeinde Muttenz, Quartierplanung "Kilchmatt III"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz hat am 21. Juni 1994 die Quartierplanvorschriften "Kilchmatt III", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, beschlossen. Als Richtlinien für die kubische und architektonische Gestaltung der Ueberbauung dienen das Modell 1 : 500 sowie der Anhang (Grundriss-Schema und Schnitte). Gleichzeitig wurden alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften aufgehoben.

B. Die öffentliche Auflage der Quartierplanvorschriften ist vom 11. Juli bis 9. August 1994 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 1994 sowie im Muttenzer Anzeiger Nr. 27 vom 8. Juli 1994 publiziert worden. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 17. August 1994 ersucht der Gemeinderat Muttenz um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Kilchmatt III". Auf Wunsch der zuständigen Fachstelle wurde am 13. September 1994 ein Parkplatznachweis nachgereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere. Quartierpläne bezwecken ferner eine sinnvolle Erschliessung und Ausnützung des Baulandes in nach Lage, Grösse und Gestaltung geeigneten Gebieten.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 2. Februar 1994 hat diese Kommission die Quartierplanung "Kilchmatt III" behandelt und mit gewissen Vorbehalten und Auflagen grundsätzlich gutgeheissen.

2. Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Orts- und Regionalplanung erfolgte mit Schreiben vom 18. April 1994. Den Forderungen und Empfehlungen des Kantons konnte in der Folge weitgehend Rechnung getragen werden.

3. In Bezug auf die detaillierte Gestaltung entlang der Prattelerstrasse wird der Gemeinderat gebeten, dem Tiefbauamt einen entsprechenden Umgebungsplan zur Bewilligung vorzulegen.

4. In bezug auf Ziffer 6 des QP-Reglementes ist zu bemerken, dass der genannte Bericht zur "Beurteilung der Lärmbelastung" bzw. dessen Anhang revidiert worden ist. Daher gilt als Datum des Berichtes anstelle vom 15. März 1993 neu der 15. November 1993.

5. Soweit sich innerhalb des Quartieplan-Perimeters geringfügige Abweichungen in bezug auf die gesetzlichen

Grenz- und Gebäudeabstände ergeben, ist der Regierungsrat bereit, diese gestützt auf § 102, Absatz 1 BauG zu gestatten.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses beschliesst der Regierungsrat:

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Muttenz am 21. Juni 1994 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Kilchmatt III", bestehend aus dem Quartierplan mit Anhang und dem Quartierplan-Reglement, im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 44/QP/16/0 und 44/Gü/5/1 (Quartierplan mit Anhang), sowie 44/QR/16/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:
- Gemeinderat Muttenz, 4132 Muttenz
- Bauverwaltung Muttenz, 4132 Muttenz
- Burckhardt Partner, Hardstrasse 16, 4132 Muttenz
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat

- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (10)
  (6 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 968 vom 7. April 1970

Gesamtüberbauung "Kilchmatt", Muttenz, 2. Etappe

A. Am 29. November 1960 hat der Regierungsrat dem Teilzonenplan "Kilchmatt" in der Gemeinde Muttenz und dem dazugehörenden Reglement zugestimmt. Diese Teilzonenvorschriften sehen für das Gebiet "Kilchmatt" eine Zone für gemischte Ueberbauung vor. Die Art der Gemischtbauweise regelt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde. Der Teilzonenplan ist gleichzeitig Bestandteil des erwähnten Vertrages und hält die Stellung, die Lage und die Grösse der vorgesehenen Bauten verbindlich fest.

B. Ungefähr 3/5 der Ueberbauung "Kilchmatt" wurden bereits vor ca. 6 bis 7 Jahren realisiert. Die Verwirklichung der restlichen geplanten Bauten soll heute erfolgen. Das noch zur Verfügung stehende Areal wurde durch die im Jahre 1967 durchgeführte Sanierung der Kreuzung Prattelerstrasse/Rothausweg erheblich tangiert. Es zeigte sich, dass von der ursprünglichen Konzeption der Ueberbauung der westliche Teil nicht mehr realisiert werden kann. Um hohe Entschädigungsansprüche zu vermeiden und die Wohnungen der Hochhäuser so weit als möglich gegen den Lärm des vorerwähnten Strassenknotens zu schützen, wurde unter Beibehaltung der ursprünglichen Grundkonzeption (vier Hochhäuser und zweigeschossige Bauten) die Ueberbauung abgeändert.

C. Mit Schreiben vom 18. März 1970 unterbreitet der Gemeinderat von Muttenz den bereinigten Ueberbauungsvorschlag "Kilchmatt" zur Genehmigung.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Die zur Diskussion stehende Aenderung des Teilzonenplanes "Kilchmatt" berührt diesen Plan nicht, soweit er als eigentliche Zonenvorschrift dient. Die Veränderung der Stellung der Bauten trifft den Teilzonenplan nur insofern, als er gleichzeitig auch Bestandteil der bereits

3-4.70-50 000

erwähnten privatrechtlichen Vereinbarung ist. Wenn der Regierungsrat in der Folge trotzdem über die vorgenommene Aenderung Beschluss fasst, so kann es sich nach dem Gesagten um keinen Genehmigungsakt, sondem lediglich um die grundsätzliche Zustimmung oder Ablehnung der veränderten städtebaulichen Konzeption handeln.

2. Ziffer 4 des Vertrages regelt, dass für einzelne Bauten oder ganze Bauetappen Aenderungen zulässig sind, sofern die der Ueberbauung zugrundeliegende Gesamtkonzeption in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht nicht gestört und die Nutzung von 50 % nicht überschritten wird. Privatrechtlich besteht damit die grundsätzliche Möglichkeit zur Abweichung.

3. Die überarbeitete städtebauliche Konzeption weicht von der ursprünglichen nicht grundsätzlich ab. Nach wie vor sind vier Hochhäuser und zweigeschossige Bauten geplant. Die eigentliche Aenderung bestent in der Verschiebung der westlichen Hochhausgruppe nach Norden und der Umgruppierung der zweigeschossigen Bauten. Die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser hat sich mit dem geänderten Ueberbauungsprojekt befasst und kam dabei zum Schluss, dass die geplante Aenderung sich städtebaulich nicht nachteilig auswirke, dagegen in wohnhygienischer Hinsicht wesentliche Vorteile biete. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Auffassung an.

Das nördlichste Hochhaus wird nur 13.50 m vom Wald entfernt erstellt. Gemäss Baugesetz vom 15. Juni 1967 könnte dieser Waldabstand nur gestützt auf eine rechtskräftige Waldbaulinie bewilligt werden. Nachdem der Teilzonenplan aus dem Jahre 1960 mehrere Bauten mit einem wesentlich kleineren Waldabstand als 20 m vorsah und alle diese Bauten mit Ausnahme des zur Diskussion stehenden Hochhauses erstellt sind, wäre es unvernünftig, für eine Gebäudelänge von nur 19 m die Ziehung einer Baulinie zu verlangen.

://: 1. Der Ueberbauung "Kilchmatt" gemäss abgeändertem Situationsplan Nr. 872/35 wird grundsätzlich zugestimmt. Der Regierungsrat verpflichtet sich damit, die erforderliche Ausnahmebewilligung für das Hochhaus im Sinne von § 16 Absatz 3 des Baugesetzes zu erteilen, sofern die bau- und feuerpolizeilichen Belange eingehalten und allfällige Einsprachen gegen das eigentliche Baugesuch erledigt sind.

2. Massgebend sind die unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 44/GÜ/5/0 versehenen Situationspläne Nr. 872/35.

Mitteilung an Gemeinderat Muttenz (2)

Burckhardt Architekten, Peter Merianstrasse 34, Basel

Geigy-Werke Schweizerhalle AG, Hardstrasse 49, Muttenz

Stiftung für den Bau von Arbeiterwohnungen der J.R. Geigy AG, Schwarzwaldallee 215, Basel

Säurefabrik Schweizerhall, Muttenz

Kantonales Planungsamt (4)

Baudirektion (3)

Der Landschreiber: