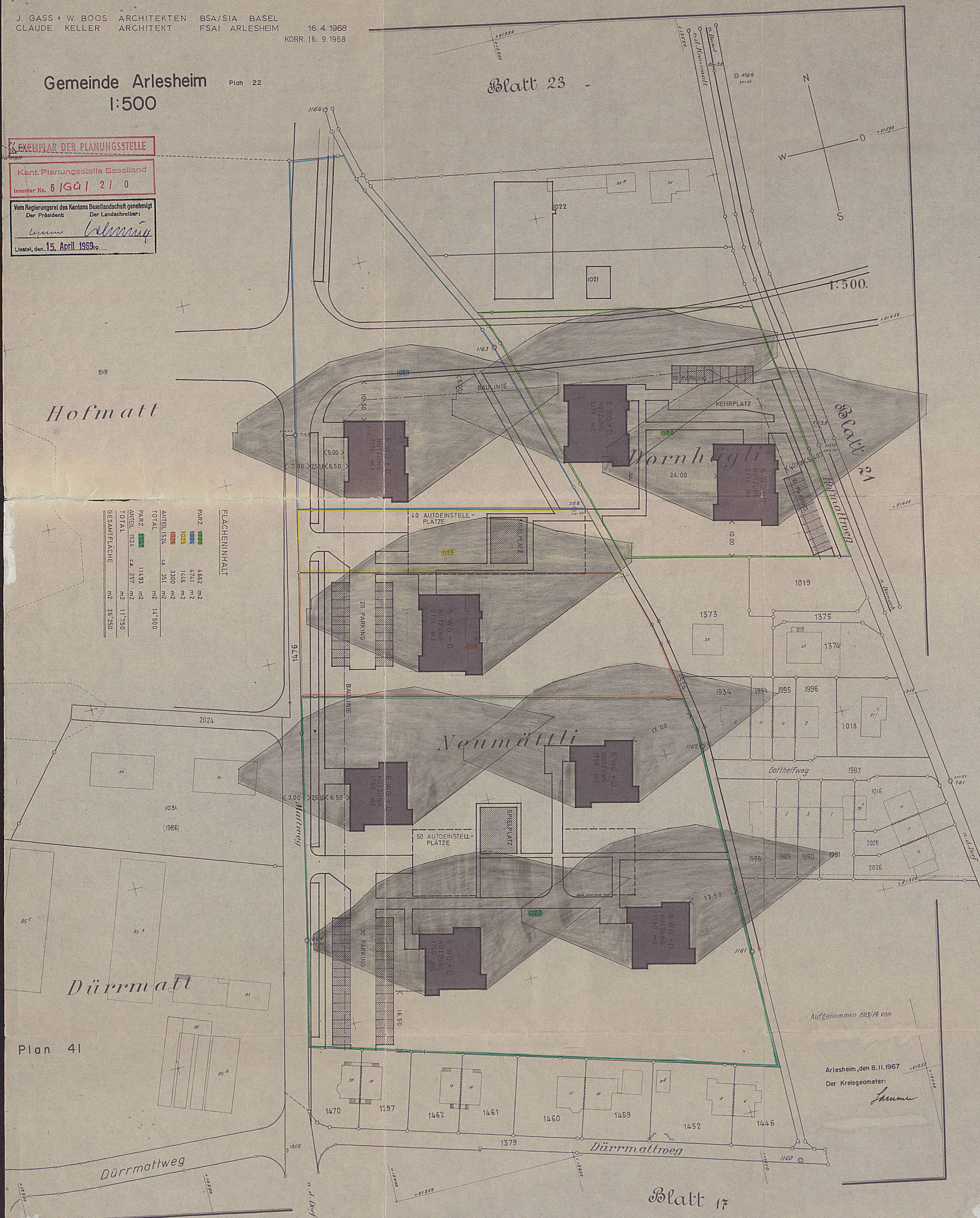




An das
Tiefbauamt
Abteilung Projektierung

Planung

Ne/dz

den 22. August 1972

Strassen im Birstal:

N2/3-Zubringer, Teilstück Süd

Zollweiden (Birsbrücke Rütihard) - Wissgrien (Verzweigung T18)

Querverbindung Reinach - Arlesheim

Heiligholzstrasse

Weidenstrasse

Heidenstrasse

Loogstrasse

Sehr geehrte Herren,

Die uns mit Schreiben vom 6. Juli 1972 und später zur Stellungnahme unterbreiteten Plan-Dossiers erhalten Sie mit Ausnahme des Uebersichtsplanes 1:5000 zurück (diesen behalten wir bei unseren Akten). Dazu folgendes:

1. Die zum Bau vorgesehenen Verkehrsflächen liegen ausnahmslos auf dem Areal der "Schotter - Grundwasservorkommen" oder den "durchlässigen Randgebieten der Schotter - Grundwasservorkommen". Wir erachten es als eine Aufgabe des Wasserwirtschaftsamtes in dieser Beziehung die nötigen Randbedingungen bekanntzugeben.
2. Anfangs Juli 1972 hat die Baudirektion den Landschaftsplan der Region Basel dem Vernehmlassungsverfahren unterstellt. Zu dem in diesem Plan ausgeschiedenen "Landschaftsschongebiet" und "Naturschutzgebiet" entstehen gewisse Konflikte, die noch der näheren Abklärung bedürfen.
3. Die vorgesehene Lage der Sundgauerstrasse verursacht einen Konflikt mit der vom Regierungsrat am 15.4.1969 genehmigten Gesamtüberbauung "Neumättli" der Gemeinde Arlesheim. Die Pläne dieser Ueberbauung können bei uns eingesehen werden.

4. Verschiedene Baulinien erscheinen uns als unlogisch festgelegt. Es würde zu weit führen, hier Einzelheiten zu behandeln. Wir sind hingegen bereit, diese Pläne mit Ihnen zu besprechen.
5. Nach den unterbreiteten Plänen scheint auch der Bau der Weidenstrasse (=Kanalstrasse) zwischen der Heiligholzstrasse und der Sundgauerstrasse vorgesehen zu sein. Im regionalen Strassennetzplan "Leimental - Birstal" ist diese Verkehrsfläche als "übrige wichtige Strasse (Kanton und Gemeinde)" ausgeschieden. Dieser Plan lässt somit den Bauherrn offen. Seitens konsultativer Gremien der Gemeinde Münchenstein sind und folgende Entscheidungen bekannt:

"Das Erstellen einer durchgehenden Kanalstrasse muss abgelehnt werden (Erholungsgebiet). Verkehrstechnisch ist diese Strasse nicht notwendig, sie bringt lediglich Fremdverkehr (PTT)" (26.6.72).

"Das Erstellen einer durchgehenden Kanalstrasse wird grundsätzlich abgelehnt, da sie nur Fremdverkehr bringt. Der Bau der durchgehenden Kanalstrasse kann in Frage kommen, wenn der Autobahnzubringer rechts der Birs erstellt würde, wobei aber der Nutzen dieser Kanalstrasse nicht einzusehen wäre", (27.6.72).

Wir fragen uns, ob es in Würdigung dieses Sachverhaltes einerseits und der prekären Finanzlage des Kantons andererseits sinnvoll ist, wenn sich der Kanton in bezug auf die Weidenstrasse (=verlegte Kanalstrasse) engagiert.

Mit freundlichen Grüssen
KANTONALES PLANUNGSAMT

Beilagen erwähnt

29. 8. 72: Bericht besprochen mit HH. Walker [Büro Gruner, Jäublin + Stebler], Frey + Lindenmann, Abtlg. Proj., TBA.

zu 3: Bekannt!

zu 4: Fusswege werden vom Kt. erstellt. Lage aber nicht absolut fest. Allf. tragbare Wünsche der Gde. können berücksichtigt werden. Mögliche Hend. im Einspracheverfahren. Deshalb werden keine BL vorgesehen. Wenn Wege erstellt: Uebertrag an Gde. Dann BL durch Gde. festlegen od. Abstände gemäss § 85 BauG.

Zu 5: Ersatz für bisherige Erschl. weil Unterbruch. Wenn Gde. andere Lösung wünscht: Finanzielle Umlagerung möglich.

Ne.

Gemeinde Arlesheim

Kant. Planungsstelle Basellandschaft

6160/210

Inventar No.

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt

Der Präsident:

Der Landschreiber:

Lehmann

Werning

Liestal, den 15. April 1969

Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, den 28. Oktober 1968, 20.00 Uhr, in der Aula Gehrenmatte

Traktanden:

1. Protokoll der letzten Versammlung.
2. Schaffung einer weitem Lehrstelle an der Sekundarschule per 21. Oktober 1968.
Zusatzkredit für Besoldung und Versicherung Fr. 5 000.—.
3. Aenderung von § 26 des Dienst- und Besoldungsreglementes. Erhöhung der Haushalt- und Kinderzulagen. (Die vom Staat BL beschlossene 5 %ige Realloohnerhöhung gilt gemäss § 27 des Dienst- und Besoldungsreglementes auch für das Gemeindepersonal.) Die Besoldungserhöhung tritt per 1. Juli 1968 in Kraft.
Zusatzkredit:
Realloohnerhöhung für Gemeindepersonal und Lehrerschaft Fr. 29 000.—
Erhöhung der Haushalt- und Kinderzulagen „ 8 000.—
Fr. 37 000.—
abzüglich Staatsanteil für die Lehrerschaft „ 7 000.—
Netto-Belastung für das 2. Semester Fr. 30 000.—
4. Gemeindehaus-Umbau. Zusatzkredit von Fr. 10 000.— für die Restauration alter Wandmalereien und Grisailen (Staatsbeitrag hieran 30 %).
5. Beschlussfassung über den Antrag des Herrn Dr. Aebi vom 19. Juli 1968, wonach Tankstellen und Service-Stationen in Wohngebieten zu verbieten sind.

Im Falle der Annahme ist in den Ergänzungsbestimmungen zu den Zonenvorschriften folgende Ziffer aufzunehmen: 6. In den Zonen K 2, W 1, W 2a, W 2b, WG 2a, WG 2b, WG 3 und WG 4 dürfen keine Tankstellen und Service-Stationen errichtet werden. Davon ausgenommen ist die gemischte Zone G 1 / WG 3.
6. Kauf der Parzelle 1919 = 1 112 m² Bauland am Wolfmattweg zum Preise von Fr. 178.— pro m², total Fr. 197 936.—. Verkäuferin: Frau Ruth Hege-Erikson, Basel.
Aufnahme eines Darlehens von Fr. 195 000.— zur Finanzierung des Landkaufes.
7. Aufhebung des Beschlusses vom 11. 12. 1967 betr. Umzonung der Parzelle 1919 (soll in der Zone für öffentliche Werke verbleiben).
8. Erhöhung der Nutzungsziffer von 55 auf 60 % für Gesamtüberbauungen mit Geltung für das Gebiet 1 des gültigen Zonenplanes.
9. **Gesamtüberbauung im «Neumättli»**
Beschlussfassung gemäss Ziffer 4 der Ergänzungsbestimmungen zu den Zonenvorschriften über den Entwurf einer öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamtüberbauung mit dazugehörigem Vertragsplan. (Orientierung Seiten 2—6).
10. Diverses (keine Beschlüsse).

Arlesheim, den 24. September 1968.

Gemeinderat Arlesheim

Der Präsident:
G. Meier

Der Verwalter:
R. Dieffenbach

Sehr geehrter Stimmbürger,

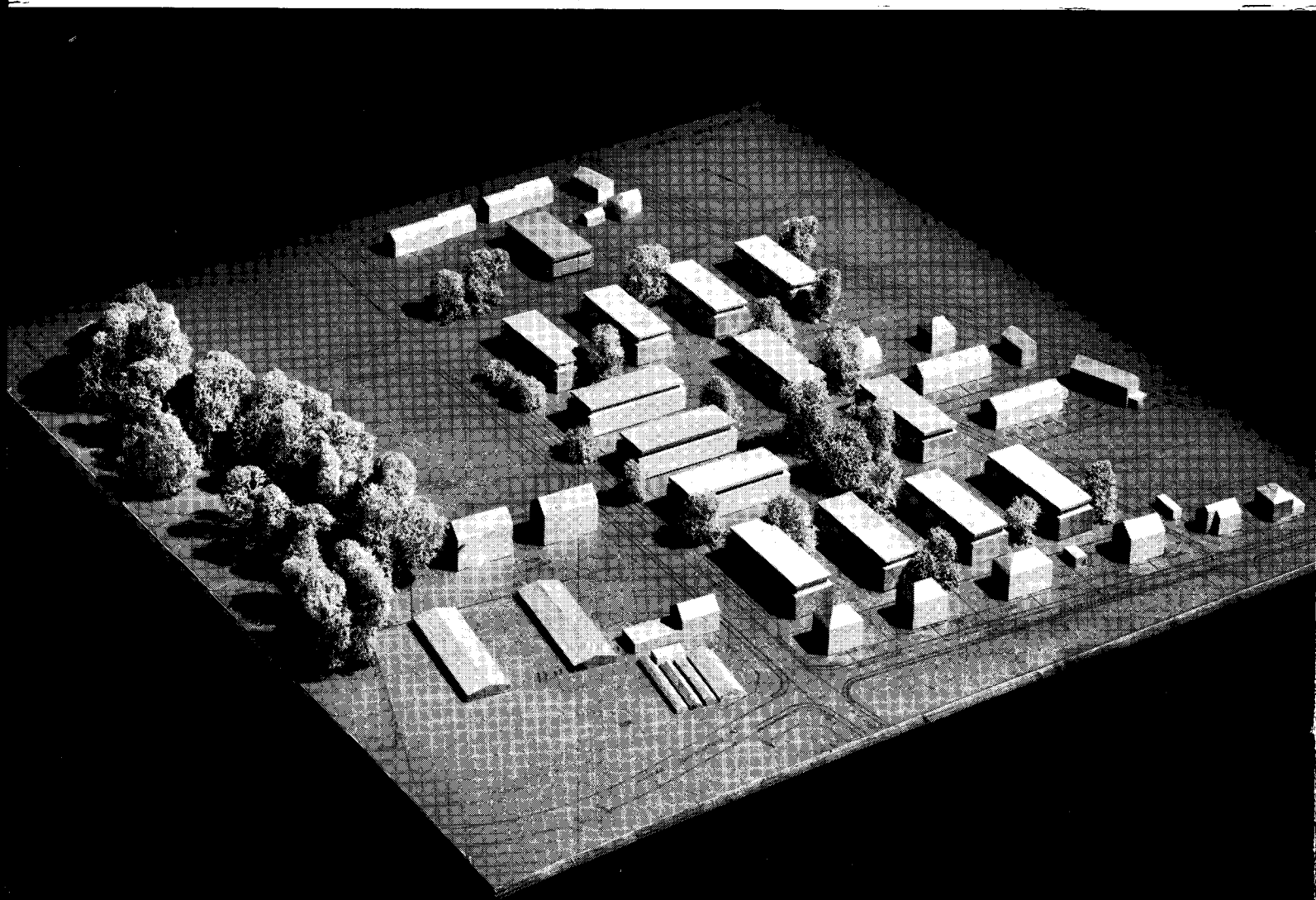
Gemäss den Zonenvorschriften ist im Gebiet «Neumättli» entweder eine normale zonenmässige Ueberbauung oder eine Gesamt-Ueberbauung nach einheitlichen Kriterien möglich. Die an der Ueberbauung interessierten Kreise möchten zu einer ansprechenden Gesamt-Ueberbauung Hand bieten. Gemeinderat und Baukommission andererseits würden eine bessere Lösung nur begrüssen. Gemäss Ziffer 4 der Ergänzungsbestimmungen zu den Zonenvorschriften sind Gesamt-Ueberbauungsprojekte der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das Ergebnis der Besprechungen zwischen Bauherrschaften und Behörde findet seinen Niederschlag im Entwurf zu einer öffentlichen Urkunde betreffend die Gesamt-Ueberbauung «Neumättli» sowie im dazugehörigen Vertragsplan, welcher anlässlich der Behandlung des Traktandums in der Gemeindeversammlung erläutert wird.

Naturgemäss verlangt die Verwirklichung solcher Projekte ein Sichfinden mit den Bauherrschaften. Gegenseitige Konzessionen sind notwendig, auch muss in bezug auf die Erschliessung der Gebiete auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Rücksicht genommen werden.

Die unentgeltliche Abtretung von Land für Strassenbauten im vorgesehenen Ausmass erfordert ein Entgegenkommen in bezug auf die bauliche Nutzung der Parzellen in dem Sinne, dass an Strassen abzutretende Landabschnitte bei der Nutzungsberechnung von den Parzellenflächen nicht abgezogen werden.

Zonenmässige Ueberbauungsmöglichkeit



Bei einer normalen zonenmässigen Ueberbauung zählen nur die zwei Vollgeschosse zur Nutzung. Möglich in der Zone WG 2b sind jedoch zusätzlich auch Dachgeschosse. Rechnen wir die Dachgeschosse in die Nutzung mit ein, so kann sich diese effektiv auf 60 % und mehr erhöhen.

Durch Abstimmung in der Gemeindeversammlung vom 20. 3. 1964 wurde die vom Gemeinderat für Gesamt-Ueberbauungen vorgeschlagene Nutzungsziffer von 60 % auf 55 % herabgesetzt, was eine Benachteiligung dieser Bauart mit sich brachte.

Die vorgesehene Gesamt-Ueberbauung ist für die Bauherrschaft nur attraktiv, wenn die Nutzungsziffer mindestens 60 % beträgt. Der Gemeinderat schlägt deshalb eine entsprechende Erhöhung vor (Traktandum 8). Bei Gesamt-Ueberbauungen zählen die Dachgeschosse zur in den Zonenvorschriften fixierten Nutzung, können also nicht zusätzlich erstellt werden wie bei der normalen zonenmässigen Ueberbauung.

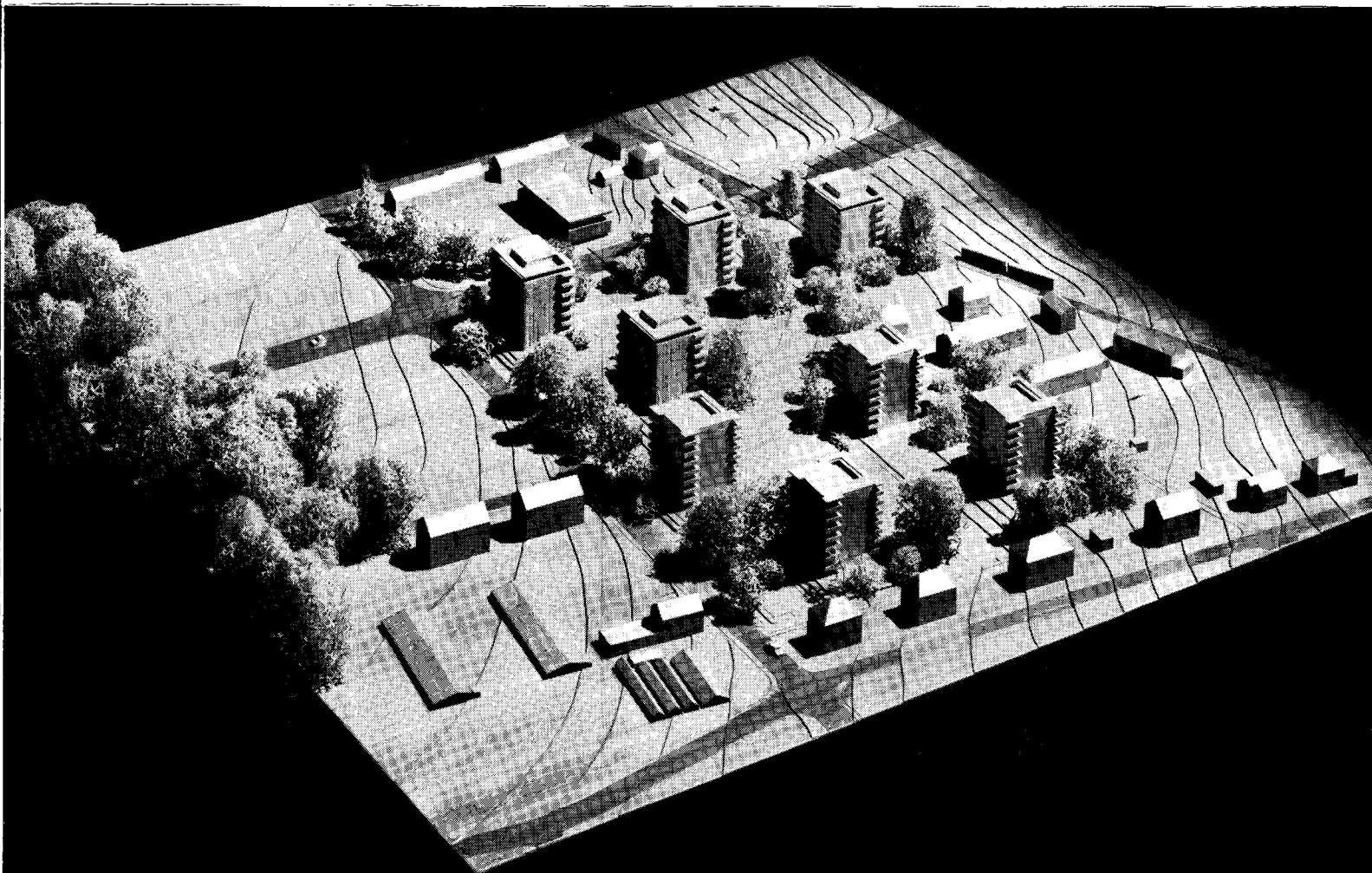
Erwünscht im Gebiet «Neumättli» sind möglichst wenig Baukuben, damit eine grosse Grünfläche erhalten bleibt. Im Projekt ausgeschieden sind zwei Kinderspielplätze sowie Abstellplätze für Autos, welche in der Einstellhalle keinen Platz finden.

In der Ueberzeugung, dass auch Sie die Vorteile einer Gesamt-Ueberbauung erkennen, beantragen wir Zustimmung zu den Vorlägen gemäss den Traktanden 8 und 9.

Arlesheim, den 10. September 1968.

Der Gemeinderat

Geplante Gesamt-Ueberbauung



Vertragsbestimmungen

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Arlesheim beurkundet hiermit:

1. Die Immotest, Immobiliengesellschaft, Basel, vertreten durch
als Eigentümerin von Grundbuch Arlesheim, Parzelle 1027,
2. Herr Claude Keller-Fricker, Architekt, Rothbergstrasse 15, Muttenz,
als Eigentümer von Grundbuch Arlesheim, Parzelle 1024,
3. Personalfürsorge-Stiftung der Firma Guhl & Scheibler AG, Elisabethenstrasse 28, Basel, vertreten durch
Herrn Franz Heller, Vice-Direktor, Arlesheim,
als Eigentümerin von Grundbuch Arlesheim, Parzelle 1026,
4. Herr Bernhard Minder-Müller, Brachmattstrasse 29, Arlesheim, und
Herr Georg Kähny, Hungerbachweg 4, Riehen,
als Eigentümer von Grundbuch Arlesheim, Parzelle 1020,
5. Herr Claude Keller-Fricker, Architekt, Rothbergstrasse 15, Muttenz,
Personalfürsorge-Stiftung der Firma Guhl & Scheibler AG, Elisabethenstrasse 28, Basel, vertreten durch
Herrn Franz Heller, Vice-Direktor, Arlesheim,
Herr Bernhard Minder-Müller, Brachmattstrasse 29, Arlesheim, und
Herr Georg Kähny, Hungerbachweg 4, Riehen,
als Eigentümer von Grundbuch Arlesheim, Parzelle 1025,
6. Die Einwohnergemeinde Arlesheim, vertreten durch Herrn Gustav Meier-Gschwind, Gemeindepräsident,
und Herrn Reinhard Dieffenbach-Obertino, Gemeindeverwalter, beide wohnhaft in Arlesheim,
erklären hiermit:

Als Voraussetzung für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Rahmen der Gesamtüberbauung
«Neumättli» werden, gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim vom 10. Dezember
1963, folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Ueberbauung der Parzellen

1. Die unterzeichneten Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Ueberbauung ihrer Grundstücke die
Vereinbarungen dieses Vertrages und des dazugehörenden Vertragsplanes einzuhalten und zusammen
mit den oberirdischen Bauten alle andern Bauteile und Anlagen gemäss Vertragsplan und Vertrag auf
ihrem Grundstück zu erstellen.
2. Der Vertragsplan legt verbindlich fest:
 - Lage, Geschoszahl, Grundfläche und Nutzung der einzelnen Bauten,
 - Lage und Gestaltung der Wege und Plätze,
 - Lage, Gestaltung und Zahl der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze.
3. Ausser mit den im Vertragsplan festgelegten Bauten dürfen die Parzellen nicht weiter überbaut werden.
4. Geringfügige Abweichungen vom Vertragsplan sind möglich. Sie bedürfen lediglich der Zustimmung
des Gemeinderates und der Baudirektion.
5. Die Gesamtnutzung darf 60 % nicht überschreiten. Landabtretungen für Kantons- und Gemeindestrassen
werden von der für die Berechnung der Nutzung massgebenden Parzellenfläche nicht in Abzug ge-
bracht.

Ebenso wird die Gemeindeparzelle Nr. 1524 (2 m Streifen für Fussweg) in der Distanz zwischen dem
Dürnmattweg und der geplanten Querverbindungsstrasse in die Nutzungsberechnung mit einbezogen.

6. Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte etc.

Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- Wohnbalkone, offene Bauteile.
- Allgemeine Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, Eingangshalle im Sockelgeschoss sowie Kellergeschosse.

7. Parzellierungen sind möglich ohne Rücksicht auf die Nutzung. Mittels Dienstbarkeiten muss jedoch sichergestellt werden, dass die gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, interne Geh- und Fahrwege, Parkflächen, Autoeinstellräume, Kinderspielflächen etc., weiterhin von allen Bewohnern der Gesamtüberbauung benützt werden können.

8. Bei der Ueberbauung sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.
- Die äussere Erscheinung der Bauten (Fassadenmaterial, Farbe, Gestaltung der Dachgesimse und Balkonbrüstungen etc.) ist so aufeinander abzustimmen, dass ein befriedigender Gesamteindruck entsteht. Dies gilt auch bei Renovationen und Umbauten.
- Liftaufbauten über dem Dachgeschoss sind nicht zulässig, jedoch Aufbauten für Umlenkrollengerüste von ca. 1 m Höhe.
- Einfriedigungen dürfen nur entlang der äusseren Grenze der Gesamtüberbauung und nur als Grünhecke errichtet werden.
- Die Zufahrtswege zu den einzelnen Bauten sind für den Zubringerverkehr (Krankentransporte, Möbeltransporte, Feuerwehr etc.) mit entsprechendem Unterbau zu versehen. Die Breite hat mindestens 3 m zu betragen.
- Die Zahl der Fernseh- und Radioantennen soll im Rahmen der technischen Möglichkeiten auf ein Minimum beschränkt werden. Ein Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage der Firma Kellenberger wäre erwünscht.
- Zur Erreichung eines einheitlichen Gesamtbildes verpflichten sich die Grundeigentümer, die Bepflanzung ihrer Freiflächen aufeinander abzustimmen. Auf die Geltendmachung des Kaprechtes wird verzichtet.

9. Die Gestaltung der Freiflächen hat nach einem verbindlichen Gartenplan zu erfolgen. Dieser bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

10. Die Vertragsparteien räumen die erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte ein.

II. Strassenerstellung, Landabtretung und Erschliessung

11. Die Einwohnergemeinde erstellt nach den Beschlüssen der Gemeindeversammlung das zur Erschliessung des Baugebietes notwendige äussere Strassennetz (Verlängerung des Mattweges, Ausbau des Hofmattweges und Querverbindungsstrasse Hofmattweg bis Mattweg).

Der Fussweg auf der Gemeinde-Parzelle 1524 wird durch die Grundeigentümer zwischen dem Dürrmattweg und der geplanten Querverbindungsstrasse vollständig erstellt (inkl. staubfreiem Deckbelag) und zwar in einer Breite von 2 m. Interne Kostenverteilung im Verhältnis zu den eingeworfenen Parzellenflächen.

12. Landabtretungen für Strassen und Gehwege des Kantons und der Gemeinde inkl. Land für die Grünstreifen am Mattweg haben kostenlos zu erfolgen; sie gehen zu Lasten der durch die Abtretung betroffenen Grundeigentümer. Das gleiche gilt für den Fussweg (Parzelle 1524), sofern im untern Teil eine Verlegung erfolgt. Die Landabtretungen selber sind in einer öffentlichen Urkunde über die Einräumung eines unentgeltlichen Kaufrechtes zu regeln. Dieser Vertrag gilt als integrierender Bestandteil zur Urkunde betreffend Gesamtüberbauung «Neumättli».

Mit den Landabtretungen an die Strassen verbundene Mutations- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Gemeinde.

13. Auf der sich ergebenden Parzelle nördlich der geplanten Kantonsstrasse wird eine Dienstbarkeit als Bauverbot zu Gunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim begründet. Die Eintragung hat jedoch erst nach Vorliegen des für die neuzubildende Parzelle erforderlichen Mutationsplanes zu erfolgen.

14. Die Grundeigentümer tragen im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche die von der Gemeinde gemäss reglementarischer Vorschrift zu erhebenden Anwänderbeiträge für die Verlängerung des Mattweges und den Ausbau des Hofmattweges.

Die Erstellungskosten für den nötigen Bau der Querverbindungsstrasse Hofmattweg bis Mattweg (Fahrbahn 6 m und Trottoir südlich 2 m), mit Ausnahme des letzten Deckbelages (Feinbelag), gehen ganz zu Lasten der Grundeigentümer. Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Gemeinde für die Querverbindungsstrasse vor Inangriffnahme der Erstellung der Erschliessungswege ein Depot in der Höhe der veranschlagten Kosten zu stellen. Ueber die definitiven Kosten wird nach Erstellung des Querverbindungsweges abgerechnet.

15. Die Eigentümer der Parzellen 1020 und 1025 räumen der Gemeinde auf den internen Verbindungswegen vom Hofmattweg bzw. Mattweg bis zum Fussweg der Gemeinde auf Parzelle 1524 ein öffentliches Gehrecht ein.

Die Gemeinde andererseits räumt den Eigentümern der Parzellen 1020, 1024 und 1025 auf Parzelle 1524 ein Benützungsrecht als Freifläche ein und zwar zwischen dem Dürrmattweg und der geplanten Querverbindungsstrasse.

16. Die Eigentümer der Parzellen 1020, 1024 und 1026 erstellen die Einstellhalle, die Wege und Plätze auf Parzelle 1025 gemeinsam. Ebenfalls gemeinsam werden auf diesem Grundstück die Freiflächen angelegt. Die Kosten sind von den einzelnen Grundeigentümern entsprechend der ihnen zustehenden Nutzung zu tragen.

III. Allgemeines

17. Die Grundeigentümer bzw. die Gemeinde begründen folgende Dienstbarkeiten, welche im Grundbuch einzutragen sind:

- a) Baubeschränkung gemäss diesem Vertrag und dem dazugehörenden Vertragsplan zu Gunsten der Gemeinde, und zwar auf den Parzellen 1027, 1024, 1026, 1020 und 1025.
- b) Gehrecht zu Gunsten der Gemeinde auf den Parzellen 1020 und 1025, gemäss Ziffer 15, Abs. 1 dieses Vertrages.
- c) Benützungsrecht als Freifläche zu Lasten der Gemeinde und zu Gunsten der Parzellen 1020, 1024 und 1025, gemäss Ziffer 15, Abs. 2 dieses Vertrages.

18. Gestützt auf diesen Vertrag und den dazugehörenden Vertragsplan werden ferner folgende Näher- und Grenzbaurechte als Dienstbarkeiten begründet:

- a) Näherbaurecht:

Auf Parzelle 1024 = Recht:
Auf Parzelle 1025 = Last:

Näherbaurecht zu Lasten der Parzelle 1025
Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle 1024

- b) Grenzbaurecht:

Auf Parzelle 1020 = Recht:
Auf Parzelle 1524 = Last:

Grenzbaurecht zu Lasten der Parzelle 1524
Grenzbaurecht zu Gunsten der Parzelle 1020

Die Eintragungen dieser Dienstbarkeiten werden hiermit beantragt.

19. Die unterzeichnenden Vertragsparteien anerkennen die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen und verpflichten sich, dieselben einzuhalten und einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

20. Der von den Vertragsparteien mitunterzeichnete Vertragsplan bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

21. Ueber Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben und auf dem Verständigungsweg nicht beseitigt werden können, entscheidet ein Schiedsgericht. Obmann des Schiedsgerichtes ist ein Bezirksgerichtspräsident von Arlesheim, welcher zwei weitere Richter ernennt.

22. Dieser Vertrag tritt nach der Genehmigung der Gesamtüberbauung «Neumättli» durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat in Kraft. Er ist nach erfolgter Rechtswirksamkeit im Grundbuch auf allen davon betroffenen Parzellen anzumerken.

Das Grundbuchamt Arlesheim wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen.

23. Diese Urkunde wird einfach ausgefertigt. Die Parteien erhalten Durchschriften. Das Original bleibt beim Grundbuchamt Arlesheim.

24. Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich vor dem Urkundsbeamten durch Vorlage gültiger Ausweise ausgewiesen.

25. Die Kosten dieses Vertrages gehen zu Lasten der privaten Eigentümer.

Urkundlich dessen wird dieser Vertrag nach ...