

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2661

vom 18. August 1992

Gemeinde Allschwil, Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) sowie der Quartierplan- und Gesamtüberbauungsvorschriften

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 29. April 1992 die Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) beschlossen. Es handelt sich um eine Bestimmung betreffend Nutzungsfreiheit für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie. Diese Regelung soll, verbunden mit spezifischen Gestaltungsrichtlinien, auch innerhalb von Quartierplanungen (QP) und Gesamtüberbauungen (GÜ), Anwendung finden. Einzelheiten können dem Mutationsblatt entnommen werden.

B. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Allschwil durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Lediglich in redaktioneller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Titel des Mutationsblattes nicht "Zonenplanung Landschaft" sondern "Zonenplanung Siedlung" heissen muss. Die Exemplare der Mutationsunterlage werden entsprechend korrigiert. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 BauG beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 29. April 1992 beschlossene Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (§ 37) sowie die damit verbundene Aenderung der Quartierplanungen "Schlappenmatten", "Im langen Hag", "Langenmatten", "Oberdorf", "Mühle/Himmelrich", "Paradies", "Unterdorf", "In den Jucharten", "Lerchengarten", "Rosenberggrain" und der Gesamtüberbauungen "Birkenzenter", "Päpstler", "Kimmo AG", "Basler Leben", "Bettenacker", "Lindenstrasse/Ulmenstrasse", "Lettenweg", "Lindenpark", "Metzgersmatten", "Spitzgarten", "Schlappenmatten" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/ZR/1/1 und folgende versehenen Exemplare der Mutationsunterlage.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (40)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr.

2242

vom

4. Juli 1967

wh Am 23. November 1966 hat Herr Rudolf Weber, Lindenstrasse 11, Allschwil das Gesuch für die Erstellung eines Hochhauses mit 12 Stockwerken eingereicht. Laut den Plänen beträgt die Gebäudehöhe ab Ulmenstrasse gemessen 32.10 m. Das Treppenhaus und der Liftaufbau als Kern des Gebäudes sind noch ca. 1.40 m höher. Die Pläne wurden vom 23. November bis 5. Dezember 1966 aufgelegt. Innert dieser Frist haben Einsprachen erhoben:

1. H. Hugener, Lindenstrasse 7, Neuallschwil,
2. Interessengemeinschaft "Hintere Ulmenstrasse", Ulmenstrasse 21, Neuallschwil,
3. Reinhard Jäggi, Restaurant Rössli, Arlesheim,
4. Camille Koebele, Ulmenstrasse 8, Neuallschwil,
5. Alfred Obrist, Ulmenstrasse 6, Neuallschwil,
6. E. Stampfli-Rippstein, Ulmenstrasse 4, Neuallschwil,
7. Theurillat Treuhand AG, Lange Gasse 19, Basel im Auftrag von G. Käumlen und
8. R. Wehrly, Ulmenstrasse 4, Neuallschwil.

Die Einsprachen von H. Hugener, der Interessengemeinschaft "Hintere Ulmenstrasse", Reinhard Jäggi, E. Stampfli, der Theurillat Treuhand AG und von R. Wehrly wurden zurückgezogen oder konnten auf dem Verhandlungswege erledigt werden. Zur Behandlung bleiben somit noch die Einsprachen von Camille Koebele und Alfred Obrist.

Hinsichtlich der Begründung der Einsprachen wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um ein Hochhaus, das gestützt auf die Ausnahmegestimmungen von § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und § 43 des Zonenreglementes der Gemeinde Allschwil bewilligt werden kann. 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 und wohngygienische Lösung, als das bei einer zonengemässen Bauweise der Fall wäre. Die gleichen Forderungen stellt auch § 43 Abs. 2 des Zonenreglementes. Alle diese Ausnahmekriterien sind beim vorliegenden Projekt eingehalten. Besonders in wohngygienischer und städtebaulicher Hinsicht wirkt sich die Zusammenballung eines grossen Teiles der zulässigen Nutzung in einem höheren Baukörper vorteilhaft aus, wird doch damit eine grössere zusammenhängende Freifläche gewonnen, die der geplanten Ueberbauung selbst, dann aber auch den anstossenden dicht überbauten Gebieten zu gute kommt. Die gemachten Schattenuntersuchungen zeigen ferner, dass die Schattenwirkung des Hochhauses für die Nachbarliegenschaften wesentlich geringer oder jedenfalls nicht grösser wäre als bei einer zonengemässen Bauweise. In städtebaulicher Hinsicht wird das geplante Hochhaus einerseits als Akzent des Quartierzentrums "Lindenplatz" vorteilhaft in Erscheinung treten und andererseits eine gute Beziehung zwischen der Ueberbauung auf dem Areal Weber und der Ueberbauung "Lindenpark" schaffen.

Zu den Einsprachen:

Camille Koebele wendet sich ausdrücklich nicht gegen das Hochhaus selbst, sondern gegen die Anordnung der Autoabstellplätze und die damit zusammenhängende unzumutbare Verkehrsbelastung der Ulmenstrasse. Ferner fordert er eine grundsätzliche Sicherung, wonach er kein Land für Strassenverbreiterungen abtreten muss. In seinem Schreiben vom 21. März 1967 ergänzt der Einsprecher seine früheren Ausführungen und verlangt eine Aussprache. Die Baudirektion hat ihn auf Freitag, den 2. Juni 1967, zu einer Sitzung eingeladen, doch ist er nicht erschienen.

Alle Einwendungen von Camille Koebele stehen wohl mit der geplanten Ueberbauung auf dem Areal Weber im Zusammenhang. Sie richten sich aber nicht gegen das Hochhaus. Soweit dieser Entscheidung nur die höhere Bauweise betrifft, kann daher überhaupt nicht darauf eingetreten werden. Wenn nun aber in der Folge trotzdem die erwähnten Einspruchepunkte behandelt werden, so vor allem darum, weil das Hochhaus und die Lage der Parkplätze so voneinander abhängig sind, dass die Situation des Hochhauses im Falle einer Verlegung der Parkplätze geändert werden müsste; dann aber auch, weil Klarheit darüber geschaffen werden soll, ob die Gesamtüberbauung, wie sie im Vertragsplan und im Vertrag vom 2. Juni 1967 fixiert ist, vollumfänglich realisiert werden kann.

Wenn der Einsprecher wiederholt geltend macht, die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen sei vom Lindenplatz weit besser als von der Ulmenstrasse, so kann diese Auffassung nicht geteilt werden. Die Lindenstrasse mit Anschluss an den Wasgenring und die Baslerstrasse hat eine wesentlich grössere Verkehrsbedeutung als die Ulmenstrasse. Es ist aber ein Grundprinzip der Planung, wenn immer möglich, die bauliche Erschliessung eines Grundstückes von der verkehrsrärmeren Strasse aus vorzusehen. Dass die Anwendung dieses Grundsatzes im vorliegenden Fall zu einer vermehrten Belastung der Ulmenstrasse und damit zu grösseren, wenn auch durchaus zumutbaren Unannehmlichkeiten für den Einsprecher führen wird, ist nicht von der Hand zu weisen. Dieser Nachteil ist jedoch kein Tatbestand, der zur Verweigerung der Baubewilligung führen könnte.

Auf den Einwand, bezüglich den Landabtretungen für die Verbreiterung der Ulmenstrasse, kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Derartige Einsprachen können erst gehört werden, wenn das Strassenprojekt aufliegt. In diesem Zusammenhang sei immerhin darauf hingewiesen, dass die Gemeinde das Begehren des Einsprechers weitgehend erfüllt hat, indem sie die in absehbarer Zeit notwendige Strassenverbreiterung ganz auf das Areal Weber verlegt.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache von Camille Koebele, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

Alfred Obrist teilt in seinem Schreiben vom 28. März 1967 an die Baudirektion mit, dass er von seiner Einsprache nur noch die Einwendungen bezüglich der Zufahrt zur unterirdischen Garage, dem Bauabstand des Hochhauses sowie der Landabtretungen für die Strassenverbreiterung aufrecht halte.

Im Zusammenhang mit dem Hochhaus ist vorerst lediglich der Einwand gegen den Bauabstand zu prüfen. Alle übrigen Punkte der Einsprache werden zwar aus den bereits erwähnten Gründen in diesem Verfahren ebenfalls behandelt, können aber im Zusammenhang mit der höheren Bauweise nicht gehört werden.

Zum beanstandeten Bauabstand ist zu bemerken, dass in § 22 Abs. 4 des Baugesetzes, als alleingültige Gesetzesbestimmung für Hochhäuser, von einem genügenden Bauabstand die Rede ist. Ein genaues Mass fehlt ganz bewusst. Ging es doch dem Gesetzgeber darum, bei Hochhäusern wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse zu schaffen, wobei er aber dieses Ziel nicht durch starre Abstandsvorschriften, sondern nur durch dem Einzelfall angepasste Auflagen erreichen wollte. In der Praxis wird daher in erster Linie darauf geachtet, dass der Bauabstand eine genügende Besonnung der betroffenen Nachbarliegenschaften garantiert. Ist diese Voraussetzung erfüllt, so darf der Bauabstand als genügend bezeichnet werden. Im vorliegenden Fall haben die eingehenden Schattenuntersuchungen die Vorteile der höheren Bauweise für die Nachbarschaft und damit auch die Richtigkeit des vorgesehenen Bauabstandes deutlich gezeigt. Soweit sich die Einsprache gegen den Abstand des Hochhauses richtet, ist sie daher als unbegründet abzuweisen.

Die unterirdische Garage mit verkehrstechnisch und gefällsmässig gut angelegter Zufahrtsrampe ist für die Nachbarschaft und speziell auch für den Einspracher wesentlich vorteilhafter als Einzelboxen im Sockelgeschoss einer zonengemässen Bauweise. Bei Einzelboxen muss zu jeder Tages- und Nacht-

zeit mit dem lärmigen Oeffnen und Schliessen von Garage- und Autotüren gerechnet werden. Auch dürfte das Befahren der steilen Auffahrtsrampen mit kalten Motoren immer wieder zu starken Ruhestörungen führen. Bei der geplanten unterirdischen Einstellhalle wird der Lärm, wie er beim Aufwärmen der Motoren entsteht, überhaupt nicht nach aussen dringen. Zudem ist die Auffahrtsrampe derart gut angelegt, dass nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Nachbarschaft eintreten werden. Von diesen praktischen Ueberlegungen ausgehend, ist festzustellen, dass keine rechtlichen Grundlagen dafür bestehen, die umstrittene Caragezufahrt zu verbieten oder zu verlegen. Die Einsprache ist daher, soweit sie die Zufahrt zur Autoeinstellhalle betrifft als unbegründet abzuweisen.

Bezüglich den Einwendungen betreffend die Abtretung von Strassenareal wird auf die gleichen Ausführungen zur Einsprache von C. Koebele verwiesen. Auf diesen Einspruchepunkt kann nicht eingetreten werden.

Im Schreiben der Baudirektion an den Einsprecher vom 9. März 1967 wurde unter Punkt 4 festgehalten, dass die geltend gemachte Wertverminderung eine privatrechtliche Einsprache sei, die durch den Zivilrichter erledigt werden müsse. Diese Auffassung kann der Regierungsrat nicht teilen, weil die Einsprache in dieser Beziehung überhaupt nicht konkretisiert ist und im übrigen keine privatrechtlichen Ansprüche geltend macht, welche geeignet wären, die Realisierung des Projektes in Frage zu stellen. Von der Zurückweisung des Baugesuches bis zur Erledigung des privatrechtlichen Einspruchepunktes wird daher abgesehen.

Nachdem feststeht, dass gemäss kantonalem und kommunalem Recht der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nichts entgegensteht und die unerledigten Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen sind, wird beschlossen:

- ://: 1. Die Einsprachen von Camille Koebele und Alfred Obrist werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und § 43 des Zonenreglementes wird die Ausnahmebewilligung für das Hochhaus erteilt. Vorbehalten bleiben die bau- und feuerpolizeilichen Bedingungen.
3. Grundlage für die Erteilung dieser Ausnahmebewilligung bilden die Pläne des Baugesuches Nr. 1663 vom 23. November 1966 sowie der Vertrag und Vertragsplan vom 2. Mai 1967.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Mitteilung an C. Koebele, Ulmenstrasse 8, Neuallschwil,
(eingeschrieben),
an A. Obrist, Ulmenstrasse 6, Neuallschwil,
(eingeschrieben),
an den Gemeinderat von Allschwil (2),
an R. Weber, Lindenstrasse 11, Allschwil,
an J.P. Hüsey, Arch., Oberwilerstrasse 104,
Basel,
an die Planungsstelle (3),
an die Baupolizei,
an die Baudirektion (3).

Der Landschreiber:

Calvin