

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", "Rosenbergrain" 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 27. Oktober 1981

Gemeinde Allschwil, Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat an seiner Sitzung vom 17. Juni 1981 einer Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker" zugestimmt. Die in den rechtsverbindlichen Unterlagen festgelegte Vollgeschosszahl (12) für das noch nicht realisierte Hochhaus soll auf 9 Vollgeschosse reduziert werden. Gleichzeitig soll die gemäss Vertragsplan für dieses Bauvolumen erlaubte Nutzfläche von bisher 4'960 m² auf 4'320 m² verringert werden.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 20. Juli bis 19. August 1981 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Allschwiler Wochenblatt bekanntgemacht worden. Im weiteren sind alle angrenzenden und an der Gesamtüberbauung beteiligten Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe hingewiesen worden. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 15. September 1981 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung des Einwohnerratsbeschlusses vom 17. Juni 1981. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333).

Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Demnach gelten

hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die kommunalen Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die dem Genehmigungsentcheid vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Einwohnerratsbeschlusses Allschwil vom 17. Juni 1981 betreffend die Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die Gesamtüberbauung "Bettenacker", Allschwil wurde mit Beschluss Nr. 311 am 28. Januar 1964 vom Regierungsrat genehmigt. Als rechtsverbindliche Unterlagen beinhaltet diese Planung einen Vertragsplan 1:500 sowie eine von allen Grundeigentümern unterzeichnete und im Grundbuch angemerkte öffentliche Urkunde. Entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen wurde damals diese Planung nicht von der Einwohnergemeindeversammlung sondern lediglich vom Gemeinderat beschlossen. Im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung "Bettenacker" stellte sich somit zu Recht die Frage, welches Verfahren bei einer Aenderung dieser Plangrundlage anzuwenden sei. Die Baudirektion kam im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Schluss, dass - gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - das heute geltende ordentliche Verfahren (Einwohnerratsbeschluss, Auflageverfahren, Genehmigung Regierungsrat) anzuwenden sei. Der Regierungsrat vermag sich diesen Ueberlegungen anzuschliessen.

1.2 Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aenderung der Geschoszahl des Hochhauses in der Gesamtüberbauung "Bettenacker" gilt es in besonderem Masse auch den städtebaulichen und architektonischen Aspekten Rechnung zu tragen. Den Hochhäusern der Gemeinde Allschwil kommt diesbezüglich besondere Bedeutung zu, wurden doch anfangs der 60-er Jahre jeweils die Standorte für Hochhäuser besonders sorgfältig geprüft. Ein Grossteil dieser Bauten ist denn auch im Sinne von Einzel- und Gruppendominanten im Rahmen einer Gesamtkonzeption über das Siedlungsgebiet Allschwil festgelegt worden. Ebenso sind innerhalb der einzelnen Gruppen die Bauvolumen der jeweiligen Hochhäuser sowohl aufeinander, als auch inbezug auf die übrigen Baukörper sorgfältig abgestimmt worden.

Aufgrund dieser Problematik wurde die von der Gemeinde und Bauherrschaft befürwortete Reduktion des Hochhauses von 12 auf 9 Vollgeschosse der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen unterbreitet. Diese hat an ihrer Sitzung vom 18. März 1981 mit der Feststellung, dass eine klare Gruppenbildung zu den übrigen Hochhäusern nicht spürbar sei, der Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker" zugestimmt. Der Genehmigung des entsprechenden Einwohnerratsbeschlusses vom 17. Juli 1981 steht somit auch aus materiell-rechtlicher Sicht nichts entgegen. Die bau- und feuerpolizeilichen Belange, sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die Baugesuche bleiben den Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Aus der Sicht der Regionalplanung ergeben sich zur vorliegenden Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker" keine Bemerkungen.

://: 1. Der Einwohnerrat Allschwil hat an seiner Sitzung vom 17. Juni 1981 einer Aenderung der Gesamtüberbauung "Bettenacker" (Reduktion der Geschoszahl für das noch nicht erstellte Hochhaus von bisher 12 auf 9 Vollgeschosse sowie entsprechende Nutzungsreduktion auf 4'320 m²) zugestimmt. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 2/GÜ/6/1 versehenen Exemplare des Mutationsplanes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 311

vom 28. Januar 1964

eh

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 693, Frima AG, Basel, Nr. 1461, H. Brodbeck-Müller, Liestal, und Nr. 695, Balag, Liestal, beabsichtigen, auf ihren Parzellen an der Bettenstrasse in Allschwil eine Gesamtüberbauung zu verwirklichen.

Mit Schreiben vom 23. Januar 1964 beantragt der Gemeinderat von Allschwil, die Gesamtüberbauung zu genehmigen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Bei der vorliegenden Gesamtüberbauung, bestehend aus drei 4-geschossigen Bauten und einem Hochhaus mit 13 Stockwerken, handelt es sich um eine Ausnahmeüberbauung.

In formeller Hinsicht ist zu prüfen, ob die kommunalen Vorschriften überhaupt eine höhere Bauweise zulassen. Das Zonenreglement der Gemeinde Allschwil sieht in § 43 vor, dass der Gemeinderat der Baudirektion bzw. dem Regierungsrat die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zur Erstellung von höheren Bauten und Hochhäusern beantragen kann. Dieser Antrag liegt, wie bereits erwähnt, vor, so dass der Genehmigung der Ueberbauung durch den Regierungsrat aus formellen Gründen nichts entgegensteht.

In materieller Hinsicht ist zur Gesamtüberbauung zu bemerken, dass sie durch die zuständigen kantonalen Instanzen überprüft und bezüglich der städtebaulichen Gesamtkonzeption und Nutzung als in Ordnung befunden worden ist. Auch Autoabstellplätze sind in genügender Zahl vorgesehen. Einzig die Schattenswirkung des Hochhauses überschreitet auf zwei Nachbarparzellen das zulässige Mass. Die beiden betroffenen Grundeigentümer sind jedoch bereit, die Mehrbeschattung zu tolerieren, weil ihnen aus der Gesamtüberbauung verschiedene Vorteile erwachsen.

Grundsätzlich kann zur Gesamtüberbauung noch gesagt werden, dass sie gegenüber einer zonenmässigen Bauweise wesentliche Vorteile aufweist.

Auf die grundrissliche Gestaltung der einzelnen Baukörper kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden, weil in Vertragsplan lediglich die Lage und die kubische Form der Bauten

festgelegt ist. Die Baudirektion wird daher beauftragt, im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die einzelnen Bauten die notwendigen bau- und feuerpolizeilichen Bedingungen festzulegen.

Wie aus den materiellen Erwägungen hervorgeht, steht auch von dieser Seite der Genehmigung der Gesamtüberbauung nichts entgegen.

- ://: 1. Die Gesamtüberbauung auf den Parzellen 693, 1461 und 695 an der Bettenstrasse in Allschwil, bestehend aus drei 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern, einem 13-geschossigen Hochhaus, einem 1-geschossigen Ladentrakt und aus zwei unterirdischen Einstellhallen, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Massgebend ist der unter dem heutigen Datum vom Regierungsrat unterzeichnete Vertragsplan.
3. Die Bauarbeiten dürfen erst in Angriff genommen werden, wenn die Baubewilligung für die einzelnen Bauten von der Baudirektion erteilt worden ist.

Mitteilung an die Frima AG, Elisabethenanlage 7, Basel,
an H. Brodbeck-Müller, Mattenstrasse 1, Liestal,
an die Balag-Immobilien AG, Liestal,
an den Gemeinderat Allschwil,
an die Baupolizei,
an die Baudirektion (3),
an die Planungsstelle (4).

Der Landschreiber:

