

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. 2624

vom 23. September 1969

ha.

A. Der Gemeinderat von Allschwil hat gestützt auf die Ausnahmebestimmungen von § 43 des Zonenreglementes der Gesamtüberbauung "Spitzgarten" in Allschwil zugestimmt.

B. Zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung, bestehend aus öffentlich beurkundetem Vertrag vom 28. August 1969 bzw. 3. September 1969 und dem dazugehörenden Vertragsplan vom 29. Juli 1969, getroffen worden. Diese Abmachung legt die Ausnahmekriterien sowie die Bedingungen, die mit einer Ausnahme verbunden werden sollen, fest. Die vorgesehene Ueberbauung umfasst drei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, eine unterirdische Einstellhalle für 53 Personenwagen sowie 10 oberirdische Autoabstellplätze.

C. Mit Schreiben vom 5. September 1969 ersucht der Gemeinderat von Allschwil um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Spitzgarten".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Im Bestreben eine städtebaulich und wohnhygienisch bessere Quartiergestaltung zu erreichen, haben die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Möglichkeit zur Durchführung von Gesamtüberbauungen geschaffen. Dieses Verfahren sieht vor, den beteiligten Grundeigentümern eine erhöhte Nutzung, Geschosszahl und Gebäudelänge etc. zuzugestehen unter der Voraussetzung, dass sie sich vertraglich verpflichten ihre Grundstücke nach Gesamtüberbauungsplan zu überbauen.

In ihrer rechtlichen Wirkung handelt es sich bei Gesamtüberbauungsplänen und den dazugehörenden Verträgen um Ausnahmeanlagen, die sich auch auf die allfälligen Rechtsnachfolger der heutigen Grundeigentümer übertragen.

Eine vertragliche Vereinbarung im oben erwähnten Sinne wird deshalb vor dem eigentlichen Baugesuchsverfahren abgeschlossen, weil die Gemeinde darüber Garantie haben will,

dass die einmal begonnene Ausnahmeüberbauung auch tatsächlich vollumfänglich realisiert wird.

Nach dem Gesagten bedeutet die Genehmigung der Gesamtüberbauung (Vertrag und Vertragsplan) nur, dass der Regierungsrat die geplante städtebauliche Konzeption gutheisst. Die beteiligten Grundeigentümer und die Gemeinde können aber daraus schliessen, dass die Bauvorhaben, die dem genehmigten Gesamtüberbauungsprojekt entsprechen, bewilligt werden, sofern nicht bau- und feuerpolizeiliche Belange dagegen sprechen oder private Einsprachen geschützt werden müssen.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Erwägungen hat die Prüfung der Gesamtüberbauung "Spitzgarten" in Allschwil folgendes ergeben:

1. Die Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist im Zonenreglement gegeben.

2. Materiell ist zur Gesamtüberbauung "Spitzgarten" folgendes zu bemerken:

Das Gesamtüberbauungsareal liegt in den Zonen 2 und 4. Die mittlere zonengemässe Ausnützung beträgt ca. 66 %. Die geplanten Bauten weisen - wie bereits erwähnt - alle 4 Stockwerke auf. Die mittlere Ausnützung der Gesamtüberbauung beträgt 73.6 %. Das Ausnahmeprojekt weicht somit in bezug auf die Geschosszahl und die Ausnützung von den ordentlichen Zonenvorschriften ab. Die städtebauliche Konzeption des Projektes wurde durch die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser anlässlich ihrer Sitzung vom 7. Oktober 1968 behandelt. Sie gelangte dabei zur Auffassung, dass die Erstellung von 4-geschossigen Bauten in der Zone 2 wesentliche Vorteile bringen wird. Vor allem wird es möglich sein, grössere Freiräume zu schaffen, die dem gesamten Quartier zugute kommen. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Auffassung an.

://: 1. Gestützt auf § 43 der Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil werden die im Vertrag und im

dazugehörenden Vertragsplan festgelegten Ausnahme-
kriterien für die Gesamtüberbauung "Spitzgarten"
in Allschwil grundsätzlich gutgeheissen. Die Bau-
direktion wird ermächtigt, die Baubewilligung für
die einzelnen Bauten zu erteilen, wenn die bau-
und feuerpolizeilichen Voraussetzungen erfüllt
sind. Durch diese grundsätzliche Gutheissung wird
der Entscheid über allfällige private Einsprachen
gegen Baugesuche nicht präjudiziert.

2. Massgebend für die Erteilung der Ausnahmegewilligung sind der Vertrag vom 28. August 1969 bzw. 3. September 1969 und der dazugehörige Vertragsplan vom 29. Juli 1969.

Mitteilung an den Gemeinderat von Allschwil (2),
an die Herren Gürtler, Architekten SIA,
Mittlere Strasse 2, Basel (2),
an die Basler Lebensversicherungsgesellschaft
AG., Aeschenplatz 7, Basel (2),
an das Grundbuchamt Dinningen,
an das Baupolizeiamt (2),
an das Planungsamt (3),
an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

Colmery