

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. 165

vom 16. Januar 1968

wh

Die Eigentümer der Parzellen 525, 526, 1408 und 1523 in Allschwil beabsichtigen auf ihren Grundstücken die Gesamtüberbauung "Lindenpark" zu realisieren. Die von der Gemeinde dabei gemachten Auflagen sind in einem Vertrag und dem dazugehörenden Vertragsplan festgelegt. Diese Vereinbarung verpflichtet die Grundeigentümer ihre Parzellen nur nach der im Vertragsplan festgelegten städtebaulichen Konzeption zu überbauen und auch die Autoabstellplätze sowie die Umgebungearbeiten nach Plan auszuführen. Ferner sind darin die Beitragsleistungen an die Erschliessungsanlagen, die erforderliche Baulandumlegung, die Gewährung von Dienstbarkeiten und anderes mehr so geregelt, dass die Verwirklichung der Gesamtüberbauung jederzeit gesichert ist.

Der Gemeinderat von Allschwil hat den allseitig unterzeichneten Vertrag und den Vertragsplan zur Genehmigung eingereicht.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Gesamtüberbauungen können vom Regierungsrat nicht im Sinne von § 69 Abs. 4 genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt werden. Dem Regierungsrat ist es nur möglich vor dem eigentlichen Baugesuchverfahren eine generelle Ausnahmegewilligung zu erteilen, sofern die geplante Ueberbauung einer solchen bedarf.

Ausgehend von dieser Rechtslage hat die Prüfung der geplanten Gesamtüberbauung folgendes ergeben:

Auf dem Gesamtüberbauungsareal von 22.661 m² sollen zwei Hochhäuser mit 13 Geschossen, fünf Mehrfamilienhäuser mit 5 Geschossen sowie drei unterirdische Autoeinstellhallen für insgesamt 184 Personenwagen erstellt werden. Diese Quartierplanung weicht von der ordentlichen Bauweise ab und kann daher nur auf Grund der gesetzlichen und reglementari-

schen Ausnahmebestimmungen bewilligt werden. Es gilt daher zu prüfen, ob die Ausnahmekriterien für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung erfüllt sind.

§ 22 Abs. 4 des Baugesetzes, welcher die Rechtsgrundlage für die Bewilligung von Bauten mit mehr als fünf Stockwerken bildet, verlangt für Hochhäuser, dass sie genügend Bauabstand und die notwendigen Vorkehrungen für eine wirksame Feuerbekämpfung aufweisen müssen. Ferner wird eine genügende Besonnung der Nachbargebäude verlangt. Alle diese Forderungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ausserdem hat die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser dem vorliegenden Gesamtüberbauungsprojekt zugestimmt und besonders die Eingliederung der Hochhäuser in die nähere und weitere Umgebung gutgeheissen.

§ 43 (Ausnahmen für höhere Bauweise und höhere Nutzung) des Zonenreglementes, als kommunale Rechtsgrundlage für Ausnahmebewilligungen, verlangt, dass die von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichenden Ueberbauungen eine für das Orts- und Landschaftsbild und die Wohnhygiene bessere Lösung ergeben müssen, als im Falle einer zonen-gemässen Bauweise. Die Nutzung darf gegenüber den ordentlichen Zonenvorschriften um höchstens 10 % erhöht werden. Nach Auffassung des Gemeinderates von Allschwil, wie auch der kantonalen Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser sind diese reglementarischen Ausnahmekriterien erfüllt. Auch der Regierungsrat ist dieser Meinung und wird daher eine Ausnahmebewilligung erteilen. Diese kann sich jedoch nur auf die höhere Bauweise und die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften erstrecken. Vorbehalten bleiben die bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen im Rahmen des eigentlichen Baugesuchverfahrens.

://: 1. Gestützt auf § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und § 43 (Ausnahmen für höhere Bau-

weise und höhere Nutzung) des Zonenreglementes wird für die Gesamtüberbauung "Lindenpark" auf den Parzellen 525, 526, 1408 und 1523 die Ausnahmegewilligung erteilt. Diese bezieht sich jedoch nur auf die höhere Bauweise und die Abweichung von den ordentlichen Zonen - vorschritten. Vorbehalten bleiben die bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheidung über allfällige Einsprachen.

2. Massgebend für die Erteilung der Ausnahmegewilligung sind der Vertrag vom 13. Oktober 1967 und der dazugehörige Vertragsplan.

Mitteilung an Firma Agruma AG., Elisabethenstr. 85,
Basel, vertr. durch Herrn Alfred
Friedrich Buchmüller-Schärer, Basel,
an Herrn Ludwig Hess-Quain, Lindenstr. 31,
Neuallschwil,
an Herrn Hans Hess-Birgy, Baselmattweg 196,
Neuallschwil,
an Firma Max Pfaff AG., Leimenstrasse 68,
Basel, vertr. durch Herrn Max Pfaff-
Hunziker, Therwil,
an den Gemeinderat von Allschwil (2),
an das Grundbuchamt Binningen,
an das Baupolizeiamt,
an das Planungsamt (4),
an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

Colmud