

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. 1498

vom 17. Juni 1986

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "In den Jucharten"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. Oktober 1985 für den Bereich der Parzelle A 469 (In den Jucharten) Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, beschlossen.

B. Nachdem die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen war, wurde die öffentliche Planauflage in der Zeit vom 26. November bis 27. Dezember 1985 durchgeführt. Die Anstösser der Quartierplanung wurden mit eingeschriebenem Brief vom 20. November 1985 darauf aufmerksam gemacht. Die Publikation im Allschwiler Wochenblatt und im Kantonalen Amtsblatt erfolgte am 21. November 1985.

Innert der Auflagefrist erhob G. Meier, Baselmattweg 145, 4123 Allschwil, gegen die Quartierplanung Einsprache. In der Folge führte der Gemeinderat Allschwil am 15. Januar 1986 im Sinne des Kantonalen Baugesetzes (§ 6, Absatz 2) das Verständigungsverfahren durch. Nachdem sich G. Meier vorerst Bedenkzeit ausbedungen hatte, zog er die Einsprache mit Schreiben vom 22. Januar 1986 zurück.

C. Mit Schreiben vom 3. Februar 1986 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "In den Jucharten". Im Rahmen der Eingangskontrolle wurde durch die instruierende Dienststelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) festgestellt, dass noch verschiedene, für eine Antragstellung an den Regierungsrats erforderliche Unterlagen fehlen. Nachdem dies der Gemeinde mit Schreiben vom 11. Februar 1986 mitgeteilt worden war, wurden die fehlenden Akten am 24. März 1986, bzw. 6. Juni 1986

nachgeliefert. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc). zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbstständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "In den Jucharten" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2 Die Quartierplanung "In den Jucharten" umfasst die gesamte Parzelle A 469 im Ausmass von insgesamt 21'687 m². Die Ueberbauungsidee wird geprägt durch ein symmetrisches Konzept mit einem grösseren, zentralen Hofbereich, zwei kleinen Höfen und einer Fussgängerachse. Die Höfe werden durch die Baukörper gebildet, welche einerseits die Richtung vom Baselmattweg, andererseits diejenige des Muesmattweges aufnehmen. Daraus resultieren zwei Orientierungen der Baukörper, welche jeder Wohnung eine möglichst optimale Besonnung gewährleisten. Die drei Hofbereiche sind durch die Fussgängerachse miteinander verbunden und in Vorgärten, private Gärten, Spielwiesen, Spielplätze und Pflanzgärten gegliedert.

Das Konzept der Bauten selber beruht auf 4 1/2-Zimmer-Gartenmaisonettwohnungen mit eigenem Vorgarten, Eingang und Privatgarten sowie 3 1/2-Zimmer-Dachmaisonettwohnungen, wel-

che vom zentralen Treppenhaus über einen gedeckten Laubengang erschlossen sind. Im Rahmen der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 17'890 m² sind total 132 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Fahrzeugverkehr im Innern der Ueberbauung soll gemäss Quartierplanvorschriften auf Notfälle beschränkt bleiben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze werden in einer 2-geschossigen, unterirdischen Autoeinstellhalle untergebracht. Für Besucher sind am Rande der Ueberbauung oberirdische Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen.

1.3 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 29. Mai 1985 hat diese Kommission die Quartierplanung "In den Jucharten" behandelt und als gute Lösung beurteilt. Aenderungswünsche beschränkten sich auf Details. Das Resultat der Kommissionsberatung sowie das Ergebnis weiterer Abklärungen durch die federführende Dienststelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) wurde dem Gemeinderat Allschwil mit Schreiben vom 4. Juli 1985 bekanntgegeben. Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat die Gemeinde den Empfehlungen des Kantons weitgehend Rechnung getragen.

1.4 Die Realisierung der Quartierplanung "In den Jucharten" setzt voraus, dass in verschiedenen Bereichen vom ordentlichen Gebäudeabstand abgewichen werden kann. Gestützt auf § 102, Absatz 1 BauG sowie aufgrund der positiven Beurteilung durch die Kantonale Fachkommission (siehe Ziffer 1.3) ist der Regierungsrat bereit, die erforderlichen Abweichungen vom gesetzlichen Gebäudeabstand zu gestatten.

1.5 Als Voraussetzung für eine Genehmigung durch den Regierungsrat wird unter den Ziffern 9.1 - 9.3 des Quartierplan-Reglementes (QR) festgelegt, dass

- der Quartierplanvertrag von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist,
- die Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Grunbuch eingetragen sind,
- die Vereinbarung betreffend Ersatz der wegfallenden Parkplätze zu Gunsten Sportanlage Ciba-Geigy AG (gemäss Ziffer 6.5 Quartierplanreglement) rechtsgültig abgeschlossen ist.

Unter Ziffer 7.1, Absatz 2 QR wird ferner bestimmt, dass der ordnungsgemässe Unterhalt und die Verwaltung der gemeinsamen Anlagen, der Freiflächen, der Entsorgungseinrichtungen wie Kanalisation und Kehrlichtbeseitigung klar geregelt und gewährleistet werden müssen.

Die Vereinbarungen betreffend die Unterhaltsverpflichtung für Werkleitungen, allgemeine Freiflächen, Bepflanzung etc. sowie betreffend den Ersatz von 40 Parkplätzen für die Ciba-Geigy AG wurden mit Schreiben vom 24. März 1986, die Belege betreffend die öffentliche Beurkundung des Quartierplan-Vertrages und die Eintragung der Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Grundbuch am 6. Juni 1986 der instruierenden Dienststelle überwiesen.

1.6 Unter Ziffer 10.2 QR wird festgehalten, dass alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben werden. Aufgrund dieser Reglementsbestimmung sowie gestützt auf § 30, Absatz 2 BauG wird die bisher für den Bereich des Quartierplanareals massgebende Wohnzone 3 aufgehoben.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Bemerkungen

Im Ingress des QR werden die Darstellungen "Fassadenausschnitt" und "Gebäudeprofil" mit dem Massstab 1:100 vermerkt. Aufgrund der vorliegenden Plangrundlagen ergibt sich jedoch, dass für diese beiden Darstellungen der Massstab 1:200 gewählt worden ist. Die Exemplare des QR sind deshalb im Sinne einer redaktionellen Aenderung entsprechend zu korrigieren.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des Kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 16. Oktober 1985 - betreffend die Quartierplanvorschriften "In den Jucharten" - im Sinne der Erwägungen (siehe Abschnitt II, Ziffern 1.4, 1.6 und 3) genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/10/0 und 2/ZP/0/33 (Quartierplan) sowie 2/QR/10/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

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 (2)

Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil

Burckhardt + Partner AG, Architekten und Generalplaner, Peter-Merianstrasse 34,
4002 Basel

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Umweltschutz und Energie

Baupolizeiamt (2)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Orts- und Regionalplanung (9)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final downward stroke.