

# 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. 391

vom 7. Februar 1978

## Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Paradies"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat an seiner Sitzung vom 18. Juni 1975 für das Gebiet "Paradies" Quartierplanvorschriften beschlossen, bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Quartierplänen 1. und 2. Etappe.

Das Quartierplanareal umfasst die Parzellen Nr. 1422, 1496 und 1499 und liegt zwischen dem Gewerbegebiet Stockbrunnen und dem Herrenweg. Die höchstzulässige Nutzung beträgt 62,5%. Bei einem Gesamttotal der Parzellen von 6'933 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Nutzfläche von 4'333 m<sup>2</sup>. Gemäss Quartierplan sollen insgesamt 25 2-geschossige Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Dies bedingt im Rahmen der 2. Bauetappe auch den Abbruch des Restaurants "Paradies" am Herrenweg. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie aus städtebaulichen Ueberlegungen sollen die Bauten sowohl vertikal als auch horizontal gestaffelt werden. Für die Parkierung werden insgesamt 25 unterirdische sowie 11 oberirdische Autoabstellplätze nachgewiesen. Für die gesamte Ueberbauung ist eine gemeinsame Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage vorgesehen.

Die für eine Realisierung der Quartierplanung erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen sind im Rahmen einer öffentlichen Urkunde geregelt und am 7. Mai 1976 und 23. Juni 1977 von den Vertragsparteien unterzeichnet worden.

Die vorliegende Quartierplanung ist auch der kantonalen Fachkommission für die Beurteilung von Arealüberbauungen vorgelegt worden. Sie hat an ihrer Sitzung vom 4. Oktober 1973 dem Ueberbauungskonzept zugestimmt.

B. Das Auflageverfahren für die Quartierplanvorschriften wurde vom 15. Juli bis 15. August 1975 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Allschwiler Wochenblatt publiziert. Den Anstössern des Quartierplanareals wurde ferner mit eingeschriebenem Brief von der Auflage Kenntnis gegeben. Innerhalb der gesetzten Frist gingen keine Einsprachen ein.

C. Am 23. November 1977 beschloss der Einwohnerrat Allschwil eine Aenderung von Ziffer 3.4 des Quartierplanreglementes. Die entsprechende Planaufgabe wurde vom 12. Dezember 1977 bis 13. Januar 1978 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Allschwiler Wochenblatt bekanntgemacht. Gleichzeitig wurden die Anwänder mit eingeschriebenem Brief über die Auflage orientiert. Einsprachen gingen keine ein.

D. Mit Schreiben vom 29. Juni 1977, bzw. 20. Januar 1978 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Paradies". Für Einzelheiten wird auf die Akten und 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 dazugehörigen 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 Einwohnerratsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

#### II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Paradies" folgendes ergeben:

##### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

##### Quartierplanreglement

Unter Ziffer 2 wird u.a. festgehalten, dass die Quartierplanvorschriften auch Landabtretungen für öffentliche Verkehrsanlagen sowie öffentliche Gehrechte für Wege und Anlagen regeln. Ferner wird unter Ziffer 3.5 erwähnt, dass für die Gebäudehöhen Fassaden- und Schnittpläne massgebend sind. Diese Reglementsbestimmungen sind irreführend: Die vom Einwohnerrat beschlossenen Plangrundlagen beinhalten keine Regelung bezüglich Landabtretungen und öffentliche Gehrechte. Ebenso wurden durch den Einwohnerrat weder Fassaden- noch Schnittpläne beschlossen. Die entsprechenden Textstellen des Quartierplanreglementes werden deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit gestrichen.

Zu Diskussionen Anlass könnte auch Ziffer 4.2 geben. Einerseits werden für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper (25 x 132 m<sup>2</sup> + 613 m<sup>2</sup>) die im Quartierplan eingeschriebenen Werte verbindlich erklärt. Dies ergibt eine mögliche Nutzfläche von 3'913 m<sup>2</sup>. Andererseits wird als maximale Nutzung für alle Parzellen ein Wert von 62,5% angegeben, was rund 4'333 m<sup>2</sup> entspricht. Gemäss Ziffer 3.1 des Quartierplanreglementes werden nun aber die im Rahmen der Quartierplanung möglichen Bauten verbindlich festgelegt. Aufgrund dieser Sachlage wird es zwangsläufig kaum möglich sein, eine Nutzfläche von mehr als 3'913 m<sup>2</sup> zu realisieren.

Gemäss Ziffer 3.1 bzw. 5.1 des Quartierplanreglementes sind Lage und Zahl der Pflichtparkplätze (36) verbindlich. Davon ausgehend, dass die mögliche Nutzfläche von 3'913 m<sup>2</sup> vollumfänglich für Wohnzwecke beansprucht wird, entspricht die vorerwähnte Parkplatzzahl den gesetzlichen Mindestanforderungen (pro 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1 Parkplatz). Sollte jedoch ein Teil der zulässigen Nutzung auch als Geschäftsnutzung Verwendung finden, müsste auch pro 60 m<sup>2</sup> Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz nachgewiesen werden. In diesem Falle müsste die genaue Zahl der Parkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden (§ 7 VVO Baugesetz).

#### Grenz- und Gebäudeabstände

Die städtebauliche Konzeption der Ueberbauung bewirkt, dass in verschiedenen Bereichen - wenn auch geringfügig - die gesetzlichen Abstände gemäss § 16 VVO Baugesetz unterschritten werden. Gegenüber den angrenzenden, am Quartierplan nicht beteiligten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften jedoch eingehalten. Gestützt auf § 102 Abs. 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, die durch die Konzeption der Quartierplanung bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten. Allfällige Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen an den entsprechenden Fassaden dürfen hingegen nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die vom Einwohnerrat Allschwil am 18. Juni 1975 und 23. November 1977 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Paradies" - bestehend aus dem Reglement und den Quartierplänen 1. und 2. Etappe - im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

#### Ausnahmen

- Quartierplanreglement Ziffer 2: Der Passus "Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Gehrechte für Wege und Anlagen" wird gestrichen;
- Quartierplanreglement Ziffer 3.5: Der Passus "... sowie die Fassaden- und Schnittpläne..." wird gestrichen.

2. Die im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften werden für das betroffene Gebiet aufgehoben.

3. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes werden die durch die Konzeption der Quartierplanung bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften gestattet.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/6/0 und 2/ZP/0/24 (Quartierpläne 1. und 2. Etappe) sowie 2/QR/6/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 1, 2 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil (3)

Architekturbüro H. Wirz, Feierabendstr. 56, Basel  
Bezirksschreiberei Binningen, Schlossrebenrain 1,  
Binningen

Landeskanzlei

Bodenamt

Baupolizeiamt

Planungsamt (8)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

