

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1745

vom 24. Juni 1969

wh

Der Gemeinderat von Aesch hat gestützt auf die Ausnahmebestimmungen von Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2 der Zonenvorschriften vom 24. Januar 1964 der Gesamtüberbauung "Häslirain" mit Ausnahme der Einfamilienhäuser Nr. 18 - 23, den dazugehörenden Garagen und dem viergeschossigen Mehrfamilienhaus zugestimmt. Das vorgeschriebene Auflageverfahren wurde vom 25. April bis 26. Mai 1969 durchgeführt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 23. April 1969. Die auswärtigen Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief vom 23. April 1969 (Postquittung vom 25. April 1969) auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht worden.

Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Schreiben vom 27. Mai 1969 ersucht der Gemeinderat von Aesch um die Genehmigung der Gesamtüberbauung "Häslirain".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

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

In ihrer rechtlichen Wirkung handelt es sich bei den Gesamtüberbauungsplänen und den dazugehörenden Verträgen um Ausnahmeauflagen. Grundeigentümer, welche die Vorteile der Gesamtüberbauung beanspruchen, müssen sich zum voraus vertraglich verpflichten, nur nach Gesamtüberbauungsplan zu bauen. Die Quartierplanung wird damit für sie und ihre Rechtsnachfolger zwingend, ohne jedoch ihre Rechtsform als Ausnahmeauflage zu verlieren.

Nach dem Gesagten bedeutet die Genehmigung der Gesamtüberbauung (Vertrag und Vertragsplan) nur, dass der Regierungsrat die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften im Rahmen der vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeption grundsätzlich gutheisst. Die beteiligten Grundeigentümer und die Gemeinde aber können daraus schliessen, dass 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 "Häslirain" folgendes ergeben:

1. Die Zustimmung der Grundeigentümer und des Gemeinderates zum Vertrag und Vertragsplan liegt vor. Das Auflageverfahren gemäss Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2 wurde ordnungsgemäss durchgeführt. In formeller Hinsicht steht damit der Genehmigung ^{des} Gemeinderatsbeschlusses nichts entgegen.

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

Die Ueberbauung umfasst ein Areal von 11'600 m² auf dem 18 Atriumhäuser, 5 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, 1 viergeschossiges Mehrfamilienhaus sowie 28 oberirdische Garagen erstellt werden sollen. Von den ordentlichen Zonenvorschriften weicht das Projekt nur in bezug auf die Bebauungsziffer und die Gebäudelänge ab. Die städtebauliche Konzeption des Projektes wurde durch die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser geprüft. Sie gelangte dabei zur Ansicht, dass vor allem die Atriumhäuser sich gut in die bestehende Bebauung einfügen. Nicht zu befriedigen vermögen die Reiheneinfamilienhäuser und das viergeschossige Mehrfamilienhaus. Nachdem aber die letztgenannten Bauten innerhalb einer Projektierungszone für eine Gemeindestrasse liegen und somit ohnehin nicht bewilligt werden können, empfiehlt die Kommission nur die Atriumhäuser zu genehmigen.

1. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Aesch (Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2) wird die Gesamtüberbauung "Häslirain" mit Ausnahme des viergeschossigen Mehrfamilienhauses, der Einfamilienhäuser 18 - 23 und der oberirdischen Garagen neben dem Gebäude Nr. 18 genehmigt. Die Genehmigung der Gesamtüberbauung stellt jedoch nur eine grundsätzliche Gutheissung dar. Die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht sowie ein allfälliger Entscheid über Einsprachen gegen die Baugesuche werden dadurch nicht präjudiziert.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 1/GÜ/2/0 versehenen Vertragspläne und Verträge.

Mitteilung an den Gemeinderat von Aesch (2),
an die Architekten Löw + Manz, Dufour-
strasse 29, Basel,
an Firma Theurillat Bau AG., Lange Gasse 19,
Basel,
an Firma Vogel AG., Hauptstrasse 61, Aesch,
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an die Baupolizei,
an das Planungsamt (3),
an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

