EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 11 / TZR / - 1 / 0

Überbauung in den „Neumatten"

Vorlage des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Mit grösstem Nachdruck wird heute nach umfassender Planung gerufen, um die bauliche Entwicklung unserer Ortschaften in geordnete Bahnen lenken zu können. Mit der Planung allein ist es nicht getan; der Planer muss vielmehr, sollen seine Pläne Wirklichkeit werden, die Gemeinde dazu gewinnen, den planerischen Willen mit den Mitteln des Rechtes für die Grundeigentümer verbindlich zu erklären. Dies gilt in vermehrtem Masse für eine Vorortsgemeinde. Zur Zeit wird für unsere Ortschaft an einer Dorfkernplanung gearbeitet, mit Einbezug der Verkehrsprobleme. Nebstdem werden auch für in sich abgeschlossene, ausserhalb des Ortskerns liegende Gebiete Überbauungspläne aufgestellt. Dies speziell für Gebiete, die in nächster Zeit überbaut werden sollen.

In der Erkenntnis, dass mit den bestehenden Zonenvorschriften schlechte Überbauungen nicht verhindert werden können, wird versucht, mittels Überbauungsplänen das Bauen von Wohnblöcken zu lenken. Allen diesen Planungen wird die nach dem gültigen Zonenreglement zulässige Ausnützung des Bodens zugrunde gelegt. Mit der gemischten Bauweise, die vor allem höhere Bauten vorsieht, werden wesentlich grössere Freiflächen und grössere Gebäudeabstände erreicht, womit die städtebauliche Forderung nach besseren wohnhygienischen und ästhetischen Verhältnissen erfüllt wird.

Die gesetzlichen Grundlagen unseres Kantons genügen noch nicht, um eine geplante Gesamtüberbauung gegen den Willen der Grundeigentümer zu erzwingen. Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Baugesetz von 1941 lediglich befugt, Bau- und Strassenlinienpläne sowie Zonenpläne und -reglemente aufzustellen. Eine Gesamtplanung für ein bestimmtes Gebiet kann im heutigen Zeitpunkt nur im Einverständnis der Grundeigentümer verwirklicht werden, d. h. die Behörde muss die Grundeigentümer von der Zweckmässigkeit einer geplanten Überbauung überzeugen. Damit die Landeigentümer an einer Gesamtplanung interessiert sind, ist es üblich, dass die nach dem Zonenreglement zulässige Nutzung des Bodens um einige Prozente erhöht wird. Als Gegenleistung müssen die Grundeigentümer in einem speziellen Vertrag Bedingungen eingehen, nach welchen die Fassaden und die Umgebung nach bestimmten Vorschriften zu gestalten sind.

Der zur Genehmigung vorliegende Überbauungsvorschlag «Neumatten», welcher die Parzellen Nr. 1311, 1319, 1320, 1312, 1313, 1317, 1318, 1314 und 1316 umfasst, darf in jeder Hinsicht als glückliches Musterbeispiel bezeichnet werden. Das einbezogene Gebiet ist heute mit Ausnahme von zwei Gärtnerhäusern noch nicht überbaut. Das gesamte, der Planung unterzogene Areal misst 27 297 m² und liegt westlich des Schafmattweges in der dreigeschossigen und östlich des Schafmattweges in der zweigeschossigen Zone. Gestützt auf die bestehenden Zonenvorschriften könnte dieses Areal mit einer Fläche von über 8000 m² mit Bauten belegt werden. Dass dies einer unmöglichen Überbauung gleichkäme, die unter allen Umständen verhindert werden muss, zeigt die umstehende Photo.

An Stelle der nach den Zonenvorschriften möglichen schlechten Überbauung sind 3-, 4-, 6- und 10-geschossige Bauten projektiert. Die gesamte überbaute Fläche beträgt nach diesem Vorschlag weniger als 4000 m². Die Gebäude werden in Abständen von 25 m und mehr anstatt von nur 6 m, wie im Baugesetz vorgeschrieben, erstellt.

Bevor diese von der kantonalen Planungsstelle in Verbindung mit der Bauverwaltung aufgestellte Planung verwirklicht werden kann, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde ist ein Vertrag (öffentliche Urkunde) abzuschliessen, welcher dieser Vorlage beiliegt.
   Diese öffentliche Urkunde wurde bereits allseitig unterzeichnet und soll noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.
2. Der bestehende Zonenplan sowie das gültige Zonenreglement sind für das die Planung umfassende Teilgebiet durch die Gemeindeversammlung ausser Kraft zu setzen.
3. Gleichzeitig ist für dieses Teilgebiet ein Teilzonenplan mit entsprechenden neuen Zonenvorschriften von der Gemeindeversammlung zu beschliessen.
4. Diese neuen Zonenvorschriften müssen nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

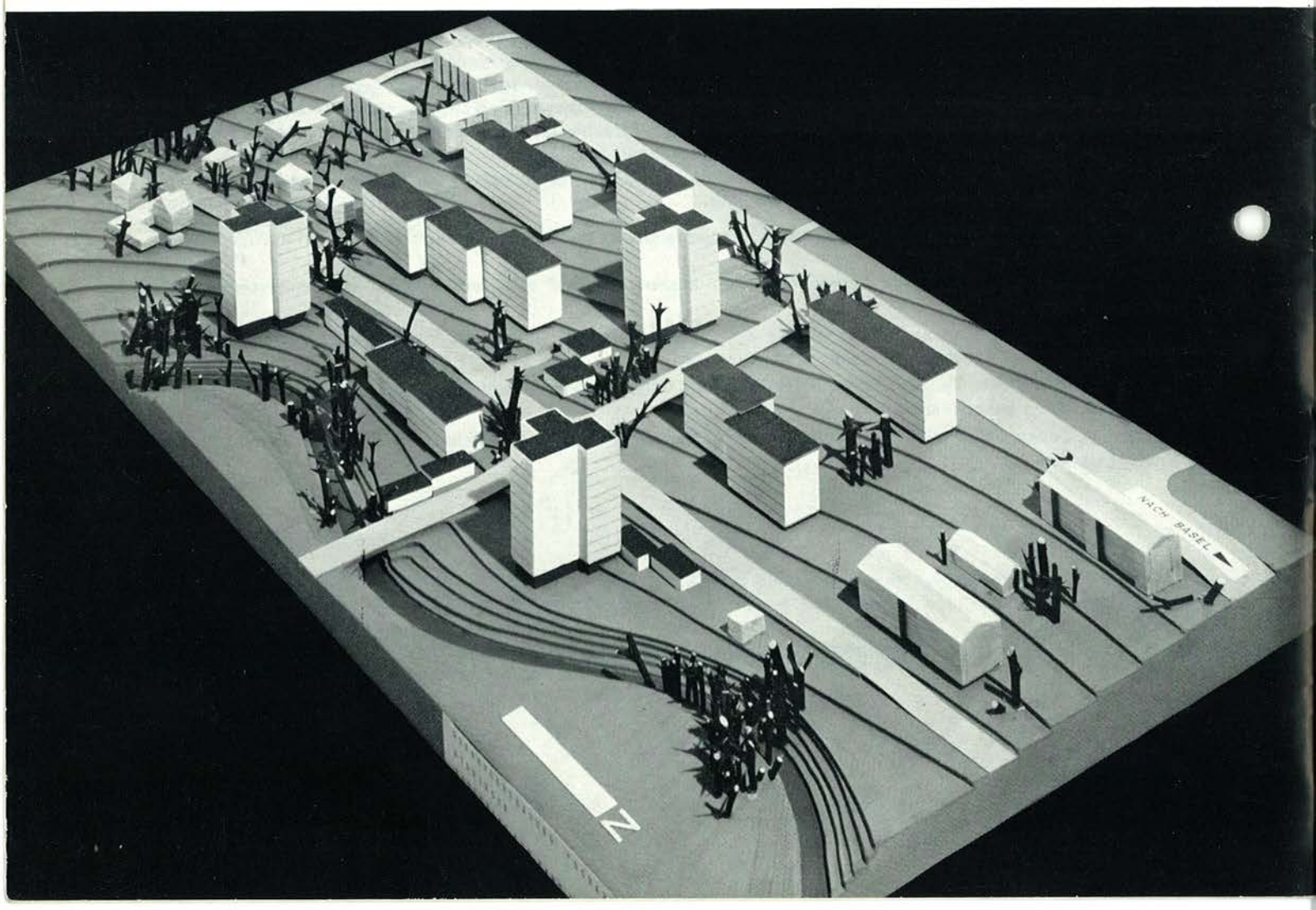
Gemeinde Binningen

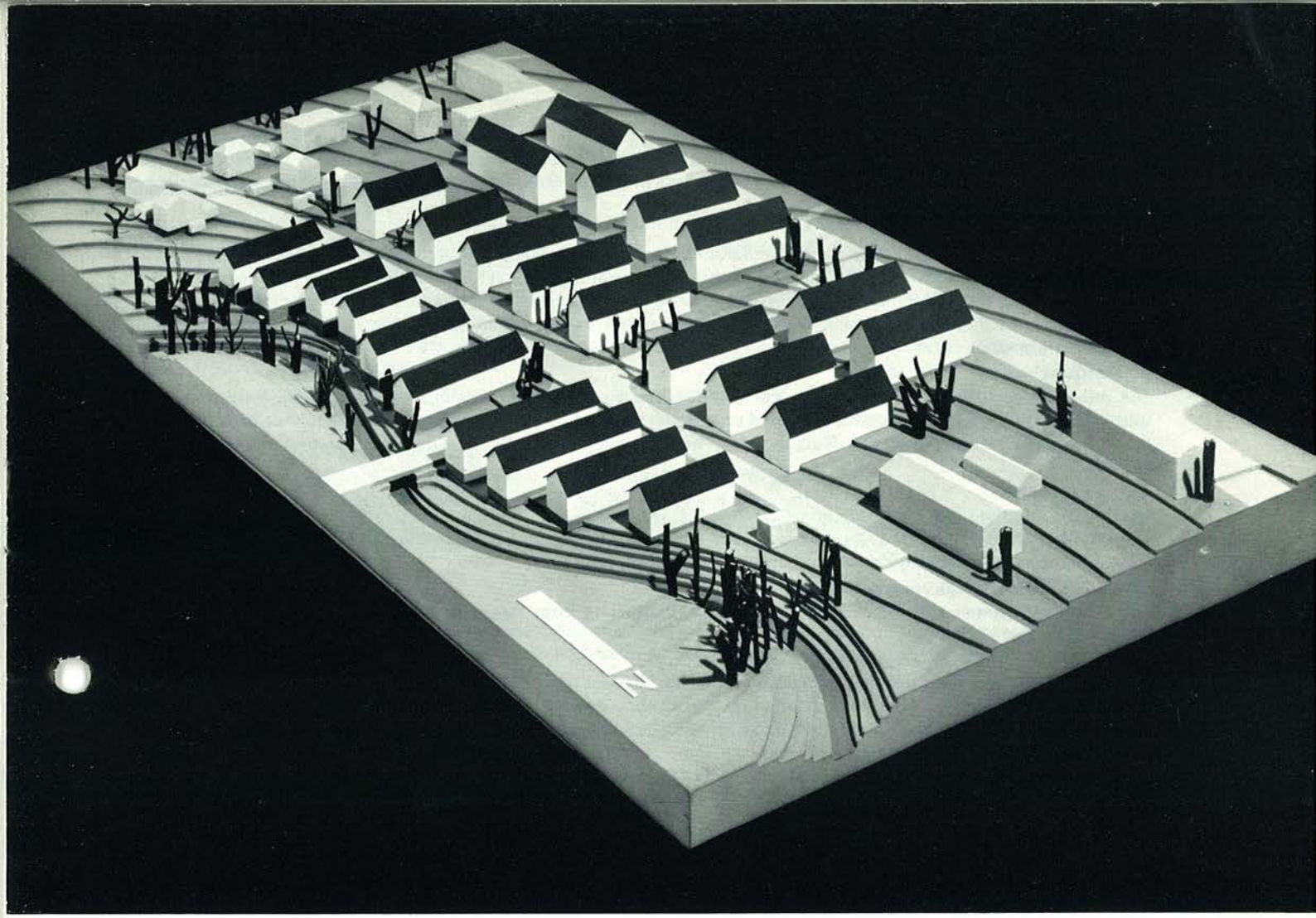
Öffentliche Urkunde über die Gesamtüberbauung Neumatten

Der unterzeichnete zuständige Beamte zu Binningen beurkundet hiemit:
In Ermangelung der gesetzlichen Grundlagen für einen Quartierplan erklären sich die unterzeichneten Parzelleneigentümer bereit, auf privatrechtlicher Basis eine ansprechende Gesamtüberbauung durchzuführen. Vertragspartner sind die unten aufgeführten Grundeigentümer unter sich einerseits und die Einwohnergemeinde Binningen anderseits, wobei die Einwohnergemeinde Binningen auf Grund besonderer Beschlüsse (Teilzonenplan und -Reglement) den Grundeigentümern eine gesteigerte Nutzung des Bodens zugesteht und die letzteren sich verpflichten, sich an die im Situationsplan vom April 1959 und im Vertrag festgehaltenen Bestimmungen zu halten.

1. Die Eigentümer und deren Rechtsnachfolger der Parzellen
   Nr. 1311 Haag-Kohn, Hermann, Schafmattweg 67
   Nr. 1319 Haag-Kohn, Hermann, Schafmattweg 67
   Nr. 1320 Haag-Kohn, Hermann, Schafmattweg 67
   Nr. 1312 Bau AG. für Hoch- und Tiefbau, Zürich, Talacker 41
   Nr. 1313 Hobohm-Giesin, Otto, Schafmattweg 57
   Nr. 1317 Hobohm-Giesin, Otto, Schafmattweg 57
   Nr. 1318 Hobohm-Giesin, Otto, Schafmattweg 57
   Nr. 1314 Bräutigam-Schildecker Erben, per Adr. Wiesner-Bräutigam, Wilhelm, Fuchshaggraben
   Nr. 1316 Bräutigam-Schildecker Erben, per Adr. Wiesner-Bräutigam, Wilhelm, Fuchshaggraben
   in den Neumatten in Binningen erklären sich mit der von der kantonalen Planungsstelle vorgeschlagenen Überbauung am Schafmattweg in Binningen gemäss Situationsplan vom April 1959 einverstanden, sofern die Einwohnergemeindeversammlung von Binningen und der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft einen entsprechenden Teilzonenplan samt -Reglement genehmigen. Der Situationsplan (April 1959) wird als integrierender Bestandteil dieses Vertrages nach der regierungsrätlichen Genehmigung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse im Grundbuch auf jeder Parzelle vermerkt.

Geplante Überbauung gemäss Vorlage





Nach Zonenplan zulässige Überbauung

2. **Baulinien** (privatrechtliche)
Die Grundeigentümer verpflichten sich, die im unterzeichneten Situationsplan vom April 1959 festgelegten privatrechtlichen Baulinien einzuhalten. Ausserhalb der Baulinien (für Hoch- und Erdgeschossbauten) dürfen oberirdisch keine Bauten, weder Garagen noch Kleinbauten erstellt werden. Die Baulinien sind im Situationsplan (April 1959) nicht durch Absteckungsmasse fixiert. Die Lage der Bauten ist deshalb durch Planabgriff zu bestimmen, wobei zu beachten ist, dass sämtliche Baufluchten senkrecht resp. parallel zur Oberwilerstrasse (Strassenlinie) verlaufen.

3. **Nutzung und Geschosszahl**
Bei der Planung der Gesamtüberbauung wurde darauf geachtet, dass einerseits jede Parzelle westlich des Schafmattweges und anderseits jede Parzelle östlich des Schafmattweges in gleichem Masse genutzt werden kann. Die maximale Nutzung (Verhältnis Nutzfläche zur Parzellenfläche) beträgt nach den geltenden Zonenvorschriften für die Parzellen westlich des Schafmattweges 94 % und für die Parzellen östlich des Schafmattweges 75 %. Im Situationsplan (April 1959) wird die Nutzung der Parzellen westlich des Schafmattweges auf 105 % und für diejenigen östlich des Schafmattweges auf 85 % erhöht. Bei der Berechnung der Nutzflächen wurde das später abzutretende Strassenareal der Parzellen 1314 und 1316 mitberücksichtigt. Demzufolge steigt die Nettonutzung der verbleibenden Feinparzellen für die Bauten d, e, f, g, h, i und k auf ca. 113 % und die der verbleibenden Parzelle für den Bau p auf ca. 94 %. Die im Teilzonenplan und im Situationsplan (April 1959) festgehaltenen Geschosszahlen und die Nutzung werden im Minimum und im Maximum als verbindlich anerkannt.

4. **Private Baulandumlegung**
Da eine Überbauung nach dem Situationsplan (April 1959) für die Blöcke a, b, c, d, m, n, und o nur auf Grund von Baulandumlegungen (flächengleiche Grenzbereinigung) möglich ist, verpflichten sich die Grundeigentümer, auf freiwilliger Basis die notwendigen Grenzmutationen wie folgt vorzunehmen:
Gebiet westlich des Schafmattweges:
Die Grenzmutationen sind nach der regierungsrätlichen Genehmigung des Teilzonenplanes und -Reglementes unverzüglich vorzunehmen.

Gebiet östlich des Schafmattweges:
Auf Begehren eines der Eigentümer der Blöcke m, n und o (Parzellen Nr. 1319, 1318 und 1317) verpflichten sich der oder die Nachbarn unverzüglich zur Vornahme der notwendigen Grenzbereinigungen. Die allfällige Versetzung von Kleinbauten geht zu Lasten des Veranlassers.

5. **Parzellierung**
Die Grundeigentümer anerkennen die im Situationsplan (April 1959) dargestellten Parzellierungsvorschläge und Feinparzellierungen als verbindlich und einzig zulässige Parzellierungsmöglichkeit. Die einzelnen Parzellenflächen sind auf die entsprechenden Nutzflächen der zugehörigen Baukörper abgestimmt. Für die Parzellierung müssen die ordentlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Weitere Unterteilungen der anerkannten Parzellen bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.

6. **Gemeindestrassen**
Die neue Lindenstrasse wird nach den Vorschriften des Gemeindebaureglementes erstellt. Die Parzellen Nr. 1314 und 1316 haben das hierfür notwendige Areal unentgeltlich abzutreten. Die abzutretenden Flächen sind im Situationsplan (April 1959) angegeben. Die Nutzung der Parzellen Nr. 1314 und 1316 wird durch diese Landabtretung nicht reduziert.

7. **Grenzbaurechte**
Die für die Überbauung erforderlichen Grenzbaurechte werden als Grunddienstbarkeiten gesondert im Grundbuch eingetragen. Die betreffenden Grundeigentümer geben aber bereits mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ihre Zustimmung zur Eintragung der Rechte und Lasten im Grundbuch.

8. **Bau- und Gestaltungsvorschriften**
Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Durchführung ihrer Bauvorhaben folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
   a) Es sind nur Flachdächer zugelassen.
   b) Über dem obersten zulässigen Geschoss sind nur Aufbauten für Liftanlagen und Treppenhäuser zugelassen.
   c) Bei den 3- bis 6-geschossigen Gebäuden ist der Ausbau des Sockelgeschosses zu Wohnzwecken nicht gestattet.
   d) Bei den 3- bis 6-geschossigen Gebäuden darf das Sockelgeschoss talseits nicht mehr als 3,00 m (OK Boden) über das fertige Terrain hinausragen.
   e) Bei den 10-geschossigen Gebäuden dürfen im Sockelgeschoss nur Abwartwohnungen untergebracht werden. Diese Wohnungen werden nicht zur Nutzung gezählt. – Die Eingangshalle muss $^1/_3$ der Grundfläche betragen (inkl. Treppen).
   f) Der Gemeinderat kann bezüglich der Fassadengestaltung Änderungen verlangen.

9. **Garagen und Parkplätze**
   a) Der Grundeigentümer des 10-geschossigen Hochhauses g verpflichtet sich, im Minimum pro 300 m² Nutzfläche den Abstellraum für einen Personenwagen unterirdisch zu erstellen. Dieser unterirdische Abstellraum muss so plaziert werden, dass er bei der Feinparzellierung dieser Hochhausparzelle zugehört. Die im Situationsplan (April 1959) festgelegte Lage der Einfahrt (Abfahrtsrampe) wird als verbindlich anerkannt.
   b) Die Grundeigentümer der übrigen Gebäude verpflichten sich, die im Situationsplan (April 1959) angegebenen Garagen nach dessen Angaben (Lage und Anzahl) zu erstellen.
   c) Die Grundeigentümer verpflichten sich, pro Pflichtgarage einen Parkplatz auf der entsprechenden Parzelle zu erstellen.
   d) In Ergänzung zu Ziffer 2 dieses Vertrages kann der Gemeinderat nach Bedarf weitere oberirdische Garagen bewilligen.

10. **Gestaltung der Freifläche**
Zur Erreichung eines ansprechenden Gesamtbildes verpflichten sich die Grundeigentümer für eine einheitliche Bepflanzung und zur Schaffung von Kinderspielplätzen. Im Innern des Areals der Gesamtüberbauung sehen die Eigentümer von der Erstellung von Einfriedigungen ab.
Die in Ziffern 8, 9, und 10 vorgesehenen Verpflichtungen sind in Form von Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde Binningen einzutragen.

11. **Rechtsnachfolger**
Die unterzeichneten Grundeigentümer anerkennen die im Vertrag festgehaltenen Bedingungen und verpflichten sich, diese bei einem allfälligen Verkauf auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

12. **Gerichtsstand**
Über Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet der Bezirksgerichtspräsident von Arlesheim nach Anhören der Baudirektion. Gegen Baugesuche, die den Bedingungen des Vertrages nicht entsprechen, kann der Gemeinderat von Binningen Einsprache erheben. Diese sind von der Baudirektion anzuerkennen.

13. **Inkrafttreten**
Dieser Vertrag wird nur rechtlich verbindlich, wenn die Einwohnergemeindeversammlung von Binningen innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung desselben die erforderlichen Beschlüsse (Teilzonenplan und -Reglement) fasst.

14. **Vertragsänderungen**
Vertragsänderungen können nur im Einverständnis aller Beteiligten oder deren Rechtsnachfolger und der Einwohnergemeinde Binningen, vertreten durch den Gemeinderat, vorgenommen werden.

15. Dieser Vertrag unterliegt der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung Binningen.

Binningen, den 21. August 1959.

Teilzonenreglement Neumatten

I. Inhalt und Verfahrensvorschriften

§ 1 Die Gemeinde Binningen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen der §§ 21, 58 und 59 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 15. Mai 1941, einen Teilzonenplan samt Reglement für das Gebiet «Schafmattweg». Teilzonenplan und Reglement bilden eine sinngemässe Einheit mit dem zwischen den Landbesitzern und der Gemeinde vereinbarten Vertrag über die Bebauung in diesem Gebiet und können nur mit diesem zusammen verbindliche Wirksamkeit erlangen.

§ 2 Die Zonenvorschriften ergänzen das Baugesetz. Sie gelten für den Teilzonenplan «Neumatten» und finden auf alle Neubauten Anwendung.

II. Zoneneinteilung

§ 3 Es werden folgende Zonen ausgeschieden:
Zone A, reiner Wohnbau, 3 und 4 Wohngeschosse (im Plan hellrot angelegt)
Zone B, reiner Wohnbau, 6 Wohngeschosse (im Plan mittelrot angelegt)
Zone C, reiner Wohnbau, 10 Wohngeschosse und 1 Sockelgeschoss (im Plan dunkelrot angelegt)
In dem mit einer waagrechten Schraffur versehenen Teil der Zone C sind Läden gestattet.

III. Nutzung

§ 4 Für die Zonen östlich des Schafmattweges gilt eine Nutzung von maximal 85 %, für die Zonen westlich davon eine solche von maximal 105 %, d. h. alle Nutzflächen der Baukörper dürfen zusammengezählt nicht mehr als 85 % resp. 105 % der Parzellenfläche ausmachen. Dabei wird das abzutretende Strassenareal als Parzellenfläche mitgerechnet.
Zur Nutzfläche werden gezählt:
alle Vollgeschosse inkl. Umfassungsmauern, Treppenhäuser und Laubengänge.
Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:
alle offenen Terrassen und Loggien,
alle im Vertrag vereinbarten freistehenden, eingebauten oder unterirdischen Garagen,
die Abwartwohnungen im Sockelgeschoss der Hochhäuser,
die eingeschossigen Ladenlokale im schraffierten Gebiet.

IV. Schluss- und Strafbestimmungen

§ 5 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes und sorgt für die Einhaltung der zugehörigen Vertragsbestimmungen.

§ 6 Zuwiderhandlungen gegen dieses Teilzonenreglement werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz behandelt (§§ 119, 120 und 122 des BauG).

§ 7 Durch das Inkrafttreten dieses Teilzonenreglementes und des dazugehörenden Teilzonenplanes «Neumatten» wird das entsprechende Gebiet im Gesamtzonenplan ausgenommen.

§ 8 Alle im Widerspruch zu diesem Teilzonenreglement stehenden Vorschriften und Erlasse der Gemeinde sind aufgehoben.

§ 9 Dieses Reglement samt dem dazugehörenden Teilzonenplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

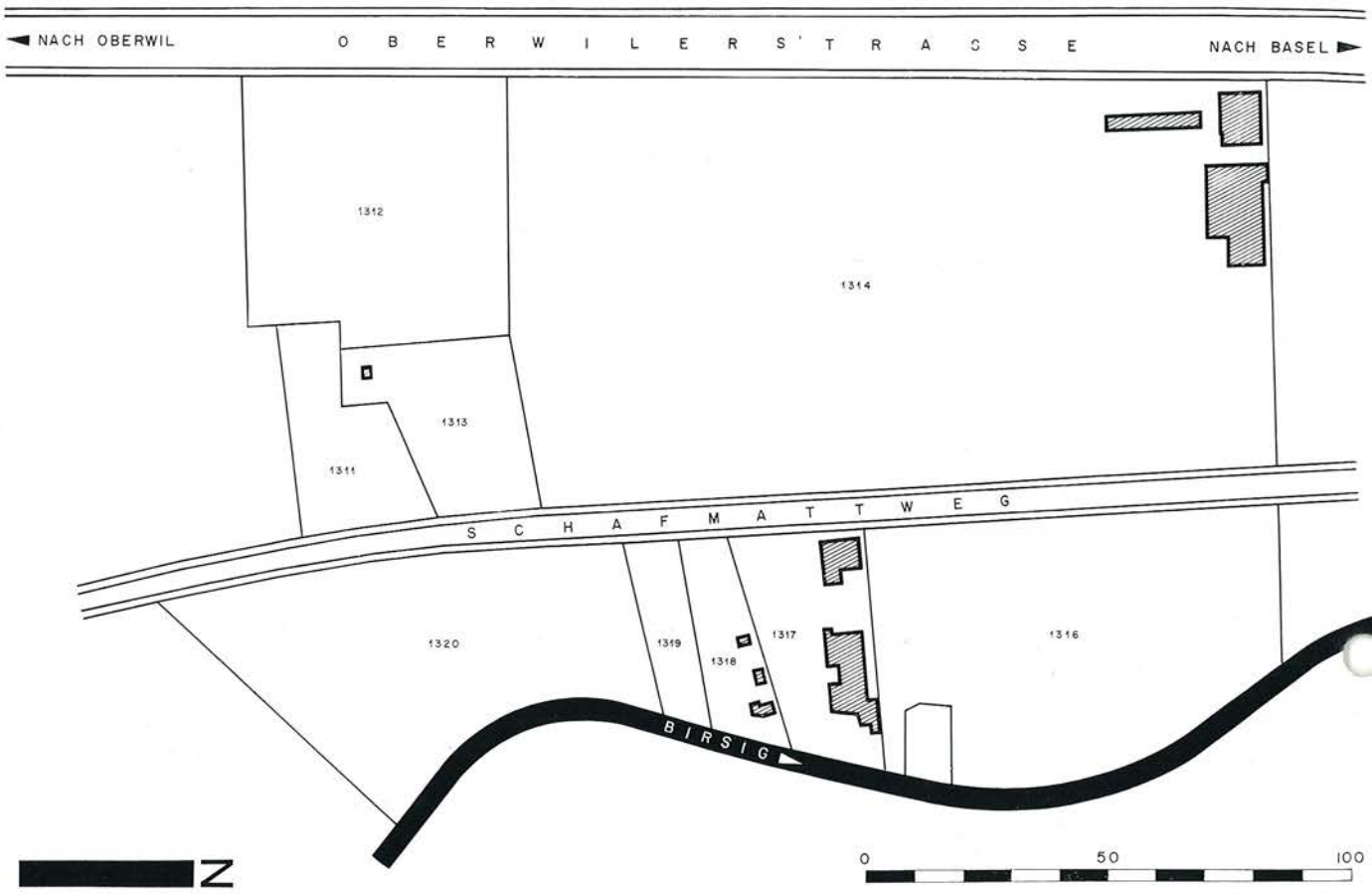
Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 12.10.59

Der Präsident: Der Verwalter:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3113 vom 15. Dez. 1959

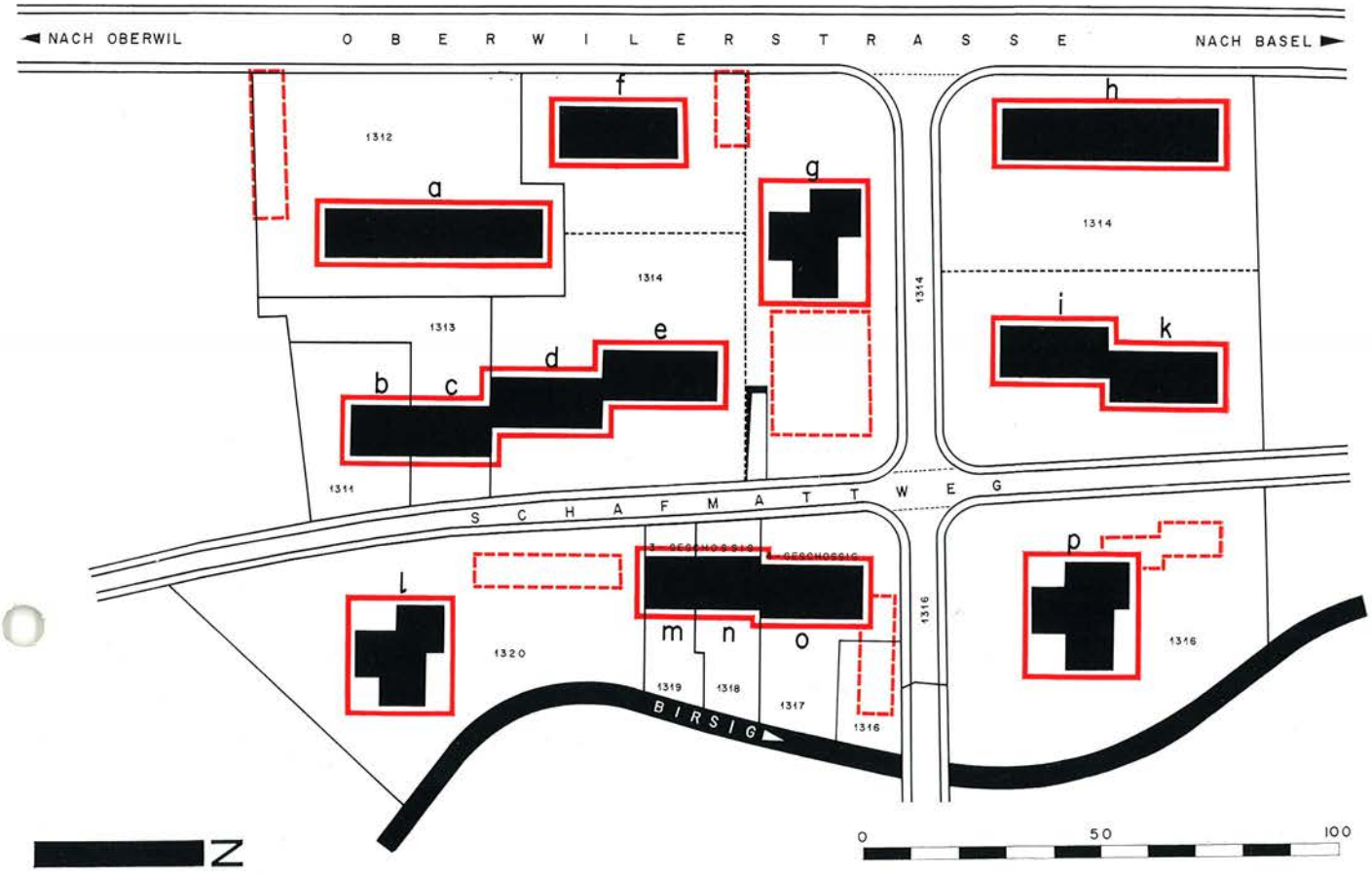
Der Präsident: Der Landschreiber:

Eingetragen im Grundbuch
Binningen den 18. Jan. 1960
Grundbuchamt



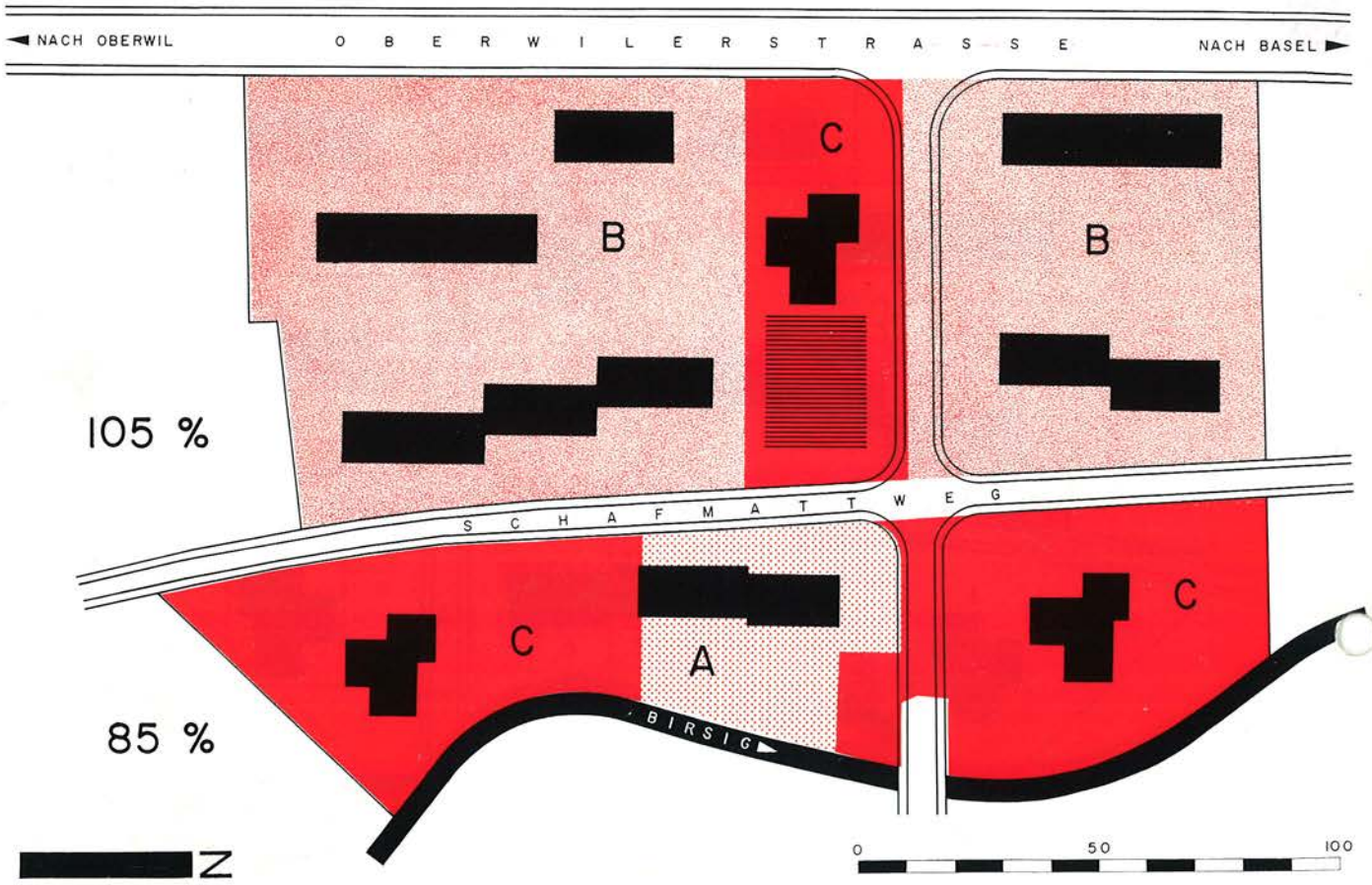
Ausgangssituation

Das Gebiet liegt nach Zonenplan teils in der 2-geschossigen (östlich Schafmattweg), teils in der 3-geschossigen Zone (westlich Schafmattweg). Nach den bestehenden Zonenvorschriften muss mit einer Blockbebauung gerechnet werden, wie sie bereits in den benachbarten Gebieten eingesetzt hat (vgl. Modellphoto). Um dieser unerfreulichen Entwicklung entgegenzutreten, haben sich die Gemeindebehörden mit den Landeigentümern verständigt und wollen mit geeigneten planerischen Massnahmen zu einer besseren Lösung gelangen.



Vertragsplan privatrechtliche Vereinbarung.

Dies ist eine vereinfachte Darstellung des Situationsplanes, welcher Bestandteil des Vertrages zwischen der Gemeinde und den Landeigentümern ist. Er enthält im Original:
Die Grundstücke nach den Grenzbereinigungen.
Die Parzellierungsmöglichkeiten.
Die geschlossenen Baulinien für die mehrgeschossigen Bauten (ausgezogene rote Linien) und diejenigen für die eingeschossigen Bauten (gestrichelte rote Linie).
Die Geschosszahlen.
Die genauen Nutzflächen.
Die erforderlichen Autoboxen.



Teilzonenplan. Beschluss der Gemeindeversammlung.

Die vorgesehene Bebauung, wie sie im Vertragsplan dargestellt ist, erfordert einen Gemeindeversammlungsbeschluss. Dieser regelt in der Form eines Teilzonenplanes und eines dazugehörenden Teilzonenreglementes die Geschosszahl sowie die Art und den Grad der Nutzung.

Zone A	hellrot	3- und 4-geschossiger Wohnbau.
Zone B	mittelrot	6-geschossiger Wohnbau.
Zone C	dunkelrot	10-geschossiger Wohnbau und Sockelgeschoss
Waagrechte Schraffur		Zulassung von Ladenbauten.
Nutzung östlich des Schafmattweges		85 %
Nutzung westlich des Schafmattweges		105 %

Anträge des Gemeinderates:

a) Der am 10. Juli 1950 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossene Zonenplan und die im Zonenreglement enthaltenen Zonenvorschriften werden für das Teilgebiet, die Parzellen Nr. 1311, 1312, 1313, 1314, 1316, 1317, 1318, 1319 und 1320 umfassend, aufgehoben.

b) Der neue, die oben erwähnten Parzellen umfassende Teilzonenplan wird genehmigt und die für das genannte Teilgebiet neu aufgestellten Zonenvorschriften werden beschlossen.

c) Die mit den Grundeigentümern aufgestellte öffentliche Urkunde wird genehmigt.