

33. Es war nie Inhalt der Dienstbarkeit, dass über die Gemeindestrasse eine Zufahrt zur Parzelle der Kläger gewährleistet werde.
34. Das Weg- und Fahrrecht besteht nach wie vor entlang der Parzelle B 459. Eine Verschlechterung trat durch die Mutation nicht ein: Nach wie vor besteht diese Geh- und Fahrrecht. Alleine die Kläger hatten es versäumt, gegen die Mutation Einsprache zu erheben.

Tatsächliches

35. Die Kläger hätten die Möglichkeit gehabt, gegen das Planauflageverfahren 2005 Einsprache zu erheben: Dies haben sie unterlassen. Nachträglich über eine privatrechtliche Klage dieses Versäumnis nachzuholen, ist rechtlich nicht möglich.
36. Die Gemeinde ist nicht dienstbarkeitsbelastet - sie war damit auch nicht verpflichtet, sich darum zu kümmern, dass die privatrechtlichen Dienstbarkeiten ausgeübt werden können. Mit der Verlegung der Strasse hat keinerlei Eingriff in die Rechte der Kläger stattgefunden - sie haben es schlichtweg versäumt, sich per Einsprache gegen die Mutation zur Wehr zu setzen. Durch eine Einsprache wäre den Klägern der verwaltungsrechtliche Beschwerdeweg eröffnet worden.
37. Die Kläger machen geltend, das Grundstück sei nicht genügend erschlossen. Dies wird bestritten. Die Parzelle ist über die Neuweilerstrasse erschlossen und nicht über die Parzelle B 482. Die Kläger können durch die Ausführungen zur Erschliessung keine Rechte geltend machen.
38. Den Klägern wurde bereits 2009 mitgeteilt, dass das Grundstück vollständig erschlossen sei und der Gemeinde keinerlei Fehlverhalten vorgeworfen werden kann. Es wurde dem Rechtsvertreter der Kläger damals vom Gemeinderat mitgeteilt, die Parzelle sei genügend erschlossen. Im Wesentlichen machten die Kläger bereits damals gegenüber dem Gemeinderat geltend, was sie der Beklagten 4 heute in der zivilrechtlichen Klage einfordern.

Beweis: - Schreiben des Gemeinderats vom 10. September 2009

Beilage 6

39. Im erwähnten Schreiben an die Kläger hat die Beklagte im Wesentlichen folgendes ausgeführt: Eine Parzelle gilt gemäss Art. 19 RPG sowie § 83 Abs. 3 RBG BL als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe herangeführt werden, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Frage der genügenden Erschliessung ist öffentlich-rechtlicher Natur, dient sie doch dazu, den Anschluss der Baute an das öffentliche Strassennetz unter Verkehrs-, Feuer-, Sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie raumplanerischen Gesichtspunkten sicherzustellen (VGE III/18 vom 2. März 2009, E. 3.1). Selbst wenn keine Zufahrt zu der Baute bestehen würde, wäre ein guter Zugang für die Erschliessung ausrei-

chend, wenn aufgrund topografischer Verhältnisse, insb. steiler Hänge, das erstellen einer befahrbaren Strasse zu der Baute ohne unverhältnismässigen Aufwand oder aus Gründen des Landschaftsschutzes unmöglich ist (VGE III/18 vom 2. März 2009, E.3.1). Die Parzelle der Kläger ist über die Neuweilerstrasse her erschlossen. An diese Strasse sind sämtliche Werkleitungen angeschlossen und die offizielle Adresse der Parzelle lautet "Neuweilerstrasse 35" zudem befindet sich der Briefkasten dort.

Beweis: - Schreiben des Gemeinderats vom 10. September 2009 Beilage 6
- Anschlusspläne Werkleitungen zur Edition offeriert

40. Die interne Erschliessung über die Neuweilerstrasse ist technisch möglich und vergleichbar mit zahlreichen anderen Liegenschaften in der näheren Umgebung. Die Vermutung liegt nahe, dass der frühere Eigentümer aus finanziellen Gründen die kostengünstigere Lösung der Zufahrt über den Strengigartenweg realisierte. Daraus kann jedoch nicht gefolgert werden, dass die Parzelle nicht mehr erschlossen sei, wenn aufgrund von privatrechtlichen Verhältnissen die Zufahrt über den Strengigartenweg nicht mehr möglich ist. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, eine Parzelle von zwei Seiten her zu erschliessen.

Beweis: - Schreiben des Gemeinderats vom 10. September 2009 Beilage 6

41. Weiter hätte bei der Waldfestsetzung (1999) eine Einsprachemöglichkeit bestanden. Ein Rodungsgesuch für die interne Erschliessung über die Neuweilerstrasse wurde von den Klägern damals nicht gestellt: Von einem Verunmöglichen der internen Erschliessung kann damit keine Rede sein. Vielmehr haben es die Eigentümer der Parzelle bzw. die Kläger mehrfach unterlassen, um eine interne Erschliessung bemüht zu sein. Diese Versäumnisse nun auf die Beklagten abzuwälzen, entbehrt jeglicher rechtlichen Grundlage und verdient keinen Rechtsschutz.

Beweis: - Schreiben des Gemeinderats vom 10. September 2009 Beilage 6

42. Auch gegen die Mutation hätte Einsprache erhoben werden können. Dies wurde nicht getan. Es ist nicht möglich, über privatrechtliche Wege öffentlich-rechtliche Anliegen nachzuholen. Sollten die Kläger der Ansicht sein, die Gemeinde hätte in Ausübung ihrer Hoheitsbefugnisse Schaden verursacht, so sind sie auf den öffentlich-rechtlichen Weg zu verweisen.

zu Punkt 9:

Die Kläger führen nicht aus, inwiefern der Rechtsvorgänger der Kläger darauf vertrauen durfte, dass die Beklagte 4 das vermeintlich unabdingbare, rein privatrechtliche Fahr- und Gehrecht sicherstellen würde. Auch für eine allfällige Vertrauenshaftung sind sie auf den öffentlichrechtlichen Weg zu verweisen.

Zur Kostenfolge

43. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die ordentlichen und die ausserordentlichen Kosten den Klägern in solidarischer Verbindung zu überbinden. Insbesondere sind die Kläger an dem von Ihnen behaupteten Mindeststreitwert von CHF 600'000 zu behaften.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rita Jedelhauser

dreifach
Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

**GEMEINDERAT
AUSZUG AUS DEM
SITZUNGSPROTOKOLL**

Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
Postcheck-Konto: 40-1536-4
Internet: www.allschwil.ch



Elau Kaufmann Oppliger & Recher
Advokatur und Notariat
Herrn Dr. Sven Oppliger
Markplatz 18
Postfach 896
4001 Basel

Ihre Kontaktperson: Andres Linder
Telefon: +41 61 486 25 46
Telefax: +41 61 486 26 60
E-Mail: andres.linder@allschwil.bl.ch

Allschwil, 10. September 2009/al
GRB-Nr.: 531

Erschliessung der Liegenschaft Neuweilerstrasse 35

Sehr geehrter Herr Oppliger

Wir beziehen uns auf diverse Korrespondenz in der eingangs erwähnten Angelegenheit sowie auf die Besprechung vom 13. Juli 2009 zwischen Ihnen und Ihrem Mandanten sowie dem Gemeindepräsidenten Dr. A. Lauber und Vertretern der Verwaltung.

In Ihren Ausführungen halten Sie fest, dass die Liegenschaft Ihres Mandanten, Neuweilerstrasse 35 (Parzelle B-460), seit vielen Jahren über eine Wegparzelle B-482 der Gemeinde vom Strengigartenweg via das Grundstück Parzelle B-476 (Fam. Cron) erschlossen gewesen sei. Diesbezüglich besteht auf der Parzelle B-476 ein Geh- und Fahrrecht z.G. Parzelle B-460.

In den Jahren 2004 / 2005 wurde die Wegparzelle B-482 im Zusammenhang mit der Erschliessung der Parzellen B-2724 und B-458 mittels einer Korrektur ausgebaut. In Absprache mit den Eigentümern der direkt erschlossenen Parzellen wurde in diesem Zusammenhang die Strasse leicht gedreht. Durch diese Drehung veränderte sich jedoch die Zufahrt zur Liegenschaft Neuweilerstrasse 35 insofern, dass nun neu ein etwa 7 m langes Stück der Parzelle B-1758 (Fam. Stevenson) befahren werden muss. Auf diesem Grundstück besteht jedoch zu Gunsten der Liegenschaft Neuweilerstrasse 35 kein Geh- und Fahrrecht. Aus der uns zugestellten Korrespondenz geht hervor, dass die Familie Stevenson keine Veranlassung sieht, Ihrem Mandanten das Wegrecht einzuräumen.

Sie sind der Auffassung, dass mit der Weigerung von Fam. Stevenson keine rechtlich gesicherte Zufahrtmöglichkeit mehr zur Liegenschaft Neuweilerstrasse 35 bestehe und damit faktisch die Parzelle Ihres Mandanten als nicht mehr erschlossen gelte.

GEMEINDEZENTRUM ALLSCHWIL
Gemeindeverwaltung
Polizei Basel-Landschaft
Post Allschwil 1
Das Gemeindezentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe der Haltestelle 'Gartenstrasse' Tram Nr. 6 und Bus Nr. 38

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 08.00 – 11.45 Uhr
Dienstag- / Donnerstagnachmittag geschlossen
Montag / Mittwoch / Freitag 14.00 – 17.00 Uhr
oder Besprechungen nach telefonischer Vereinbarung

Sie stellen sich auf den Standpunkt, dass es letztlich eine Grundaufgabe der Gemeinde sei, für die Erschliessung aller Parzellen im Siedlungsgebiet zu sorgen. Daher fordern Sie uns auf, durch geeignete Massnahmen zu sorgen, dass eine Zufahrt der Neuweilerstrasse 35 wieder vom Strengigartenweg möglich ist, zumal nach Ihrer Ansicht die heutige Situation durch die Korrektur des Strengigartenweges von der Gemeinde selbst verschuldet worden sei.

Erwägungen

Der Gemeinderat ist nach eingehender Prüfung der rechtlichen Grundlagen überzeugt, dass die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nachgekommen ist und daher für die verhinderte Zufahrt zur obenliegenden Garage auf der Parzelle Ihres Mandanten kein Fehlverhalten geltend gemacht werden kann und somit auch nicht haftbar ist.

Gemäss Art 19 RPG¹ als auch §83 Abs. 3 lit. a RBG² ist eine (Bau-)Parzelle dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Da im vorliegenden Falle die Neuweilerstrasse unmittelbar an die Parzelle B-460 grenzt, ist eine hinreichende Zufahrt vorhanden und das Grundstück gilt eindeutig als erschlossen. Damit ist die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht vollumfänglich nachgekommen. Dass die Erschliessung der Parzelle B-460 grundsätzlich von der Neuweilerstrasse vorgesehen ist, ist auch daran erkennbar, dass die Parzelle mit der offiziellen Adresse „Neuweilerstrasse 35“ bezeichnet ist. Ebenso sind sämtliche Werkleitungen (Wasser, Abwasser, etc.) an die übergeordneten Netze der Neuweilerstrasse angeschlossen.

Aufgrund der steilen Böschung und des Waldgebietes ist die interne Erschliessung von der Neuweilerstrasse für ein Fahrzeug sehr aufwändig, aber durchaus technisch realisierbar. Für den Bau einer Garage müsste ein Einschnitt in die Böschung getätigt und das Haus könnte neben dem bestehenden Fussweg beispielsweise durch einen Lift zugänglich gemacht werden. Die Situation ist auch vergleichbar mit zahlreichen anderen Grundstücken in der näheren Umgebung: zum Beispiel Neuweilerstrasse 33 aber auch zahlreiche Liegenschaften entlang der Schönenbuchstrasse.

Da – wie erwähnt – eine solche Lösung sehr aufwändig wäre, hat vermutlich der frühere Grundeigentümer aus finanziellen Gründen die weitaus günstigere Lösung mit einer Zufahrt vom Strengigartenweg realisiert. Wenn nun aus der veränderten Situation keine Zufahrt mehr von dieser Seite möglich ist, lässt sich daraus nicht ableiten, die Gemeinde sei ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen.

Im vorliegenden Fall ist erschwerend, dass es sich bei der Böschung zur Neuweilerstrasse um Waldgebiet handelt. Als diese Zone im Rahmen der Waldfeststellung (1999) zu Wald erklärt wurde, hätte es der Eigentümer in der Hand gehabt, Einsprache zu erheben und zu beantragen, dass er für seine Zufahrt einen (waldfreien) Abschnitt benötige. Dies hat er offenbar unterlassen. Sofern zum heutigen Zeitpunkt ein Einschnitt in die Böschung und der Bau einer Garage realisiert werden soll, gehen wir davon aus, dass es dazu einer Rodungsbewilligung bedarf.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)

² Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Weiteres Vorgehen

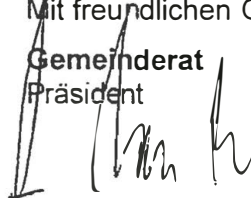
Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass es aufgrund der fehlenden rechtlichen Zufahrtsmöglichkeit vom Strengigartenweg und der nicht ausgebauten internen Grundstückserschliessung von der Neuweilerstrasse schwierig ist, die Liegenschaft zu veräussern.

Aus unserer Sicht ist eine einvernehmliche Einigung mit den Nachbarn Fam. Cron und Fam. Stevenson der kostengünstigste und schnellste Weg, damit das Grundstück Ihres Mandanten wieder mit einem Fahrzeug befahrbar ist.

Dies wäre jedoch auf rein privatrechtlicher Ebene zu regeln. Aufgrund der offensichtlich verhärteten Fronten sind wir gerne bereit, Ihnen unsere Unterstützung anzubieten, um zwischen den Parteien zu vermitteln.

Mit freundlichen Grüssen

Gemeinderat
Präsident



Dr. Anton Lauber

Verwalterin



Sandra Steiner

Kopie an:

- Mitglieder des Gemeinderates
- Sandra Steiner, Gemeindeverwalterin
- Scharaf Helmy, Rechtsdienst
- Walter Stammbach, HAL Hochbau/Raumplanung
- Andres Linder, HAL Tiefbau/Umwelt
- GR-Prot. Nr. 531
- Akten Anliegen 2009

Verkehrssicherheit, Brühlstrasse 43, 4415 Lausen

Bau- und Umweltschutzdirektion
Bauinspektorat / Rechtsabteilung
z. H. Frau lic. Iur. M. Scheynen
Rheinstrasse 29, Postfach
4133 Pratteln

Lausen, 7. Juli 2021

Allschwil, Strengigartenweg, Baurekurs 20-005/006/007 KG

Sehr geehrte Frau Scheynen

Wir beziehen uns auf Ihr Mail vom 24. Juni 2021, Einladung zur schriftlichen Stellungnahme betreffend die Verkehrssicherheit. Wir können Ihnen dazu Folgendes mitteilen.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht halten wir an den Ausführungen in unserer Stellungnahme im eBau-Web vom 9. Dezember 2019 sowie an den Ausführungen zum Baurekurs 20-005/006/007 vom 6. Mai 2020 fest.

Wie in diesen Stellungnahmen bereits erwähnt, handelt es sich bei dem zu beurteilenden Strassenabschnitt des Strengigartenwegs, welcher vom Strengigartenweg (Quartierschliessungs-Strasse) abzweigt und bis zur Parzelle B-456 (BG 0953/2018) führt, um eine Zufahrtsstrasse mit einer Breite von ca. 4.1 Meter. Gemäss der SN 40 201 (Geometrisches Normalprofil, Grundabmessung und Lichtraum), ist die als Sackgasse signalisierte Zufahrtsstrasse nicht normgerecht ausgebaut (mind. 4.40 Meter Breite erforderlich).

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung auf Parzelle B-456 sehen wir die Verkehrsbelastung, wie auch das Geschwindigkeitsniveau auf der Zufahrtsstrasse als sehr gering. Das Kreuzen mit Personenwagen erfolgt bereits heute mehrheitlich im Bereich von privaten Vorplätzen, ohne auf diese Ausweichen zu müssen. In diesen Bereichen wird der Strassenperimeter optisch nicht zusätzlich durch Mauern, Zäune und desgleichen eingeengt. Mit angepasster Fahrweise sowie entsprechender Rücksichtnahme, ist das Kreuzen auch mit dem zu erwartenden "geringen" Mehrverkehr nach wie vor möglich. Eine massgebende Gefährdung für zu Fussgehende und Radfahrende ist insbesondere wegen der geringen Geschwindigkeiten, aufgrund der engen Platzverhältnisse etc., nicht zu erwarten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Erschliessung von Parzelle B-456 auf den Strengigartenweg. Dies auch in der Annahme des allseits richtigen und angemessenen Verhaltens aller Verkehrsteilnehmenden.

In der Beschwerdebeurteilung wird zudem der Bedarf einer Erschliessung für weitere Grundstücke geltend gemacht, welche bereits heute über den eingangs erwähnten Abschnitt des Strengigartenwegs erschlossen sind. In der Annahme, dass auf diesen Landparzellen in absehbarer Zeit Bauprojekte in verdichteter Bauweise realisiert werden, ist mit der zu erwartenden Verkehrszunahme der bestehende Ausbauzustand des bezeichneten Abschnitts des Strengigartenwegs nicht mehr ausreichend. Ohne bauliche Anpassung der vorhandenen Strasseninfrastruktur würde es zu einer aus unserer Sicht nicht mehr vertretbaren Beeinträchtigung bezüglich der Verkehrssicherheit kommen. Allenfalls ist die Prüfung einer alternativen Erschliessung der in der Beschwerdebeurteilung erwähnten Parzellen anzustreben bzw. zweckmässig.

Der Bedarf einer ausreichenden Erschliessung der in der Beschwerdebeurteilung erwähnten Baugrundstücke, sei es über die Sackgasse des Strengigartenwegs oder auch mittels alternativer Erschliessungsvarianten, ist durch die Gemeindebehörde im Detail zu klären. Ist der Bedarf nachweislich vorhanden, ist unseres Erachtens ein gesamtheitliches Erschliessungskonzept (inkl. für die Parzelle B-456) zu prüfen und danach als verbindlich zu erklären.

Lediglich auf die Parzelle B-456 (BG 0953/2018) bezogen, können wir die vorliegende Beschwerdebeurteilung zum Baurekurs 20-005/006/007 in unserer Zuständigkeit nicht stützen. Wie bereits in den obigen Ausführungen erwähnt, bleibt mit der geplanten Erschliessung der Parzelle B-456 die Verkehrssicherheit auf dem Strengigartenweg gewährleistet.

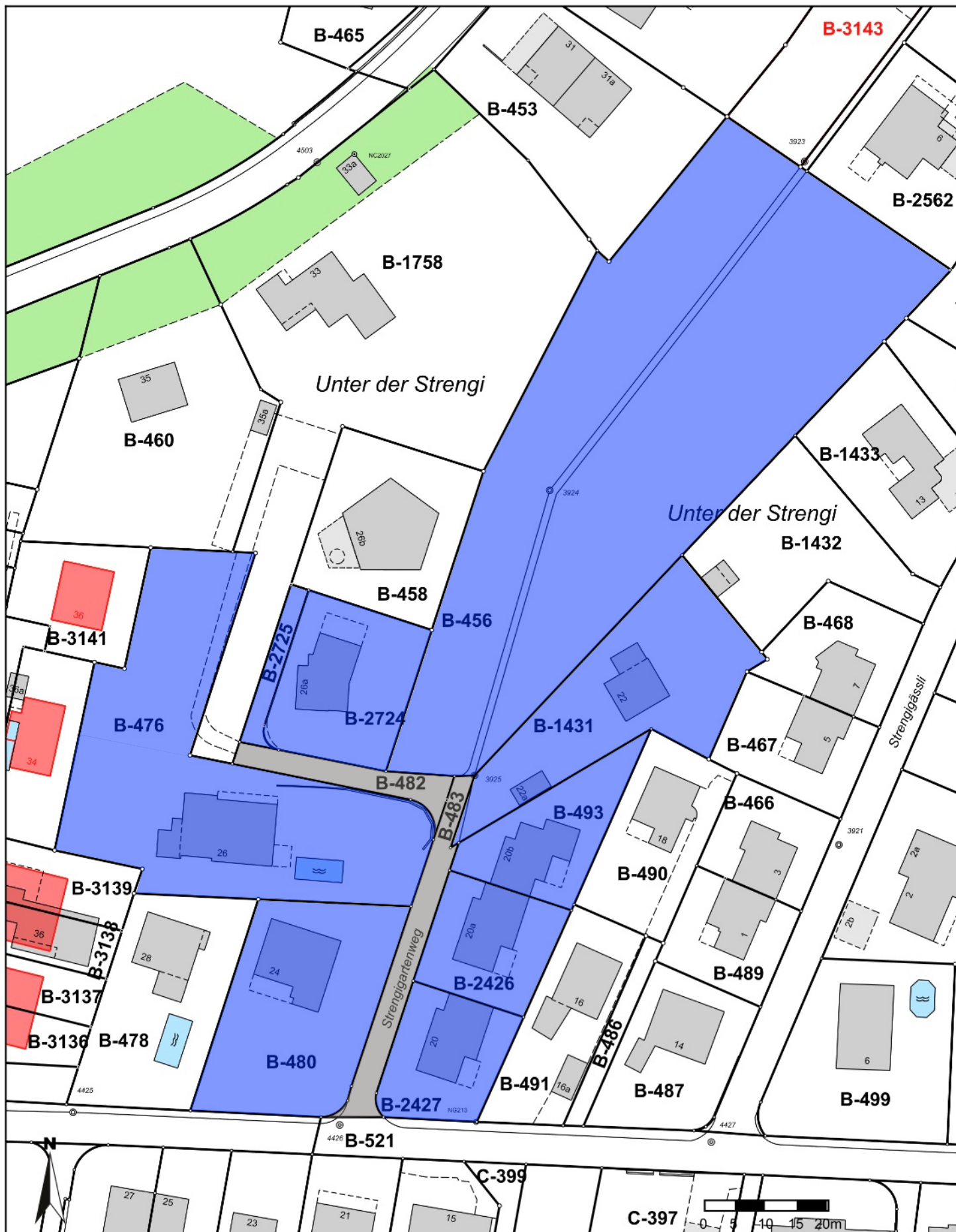
Ergibt sich ein nachweislicher Bedarf für die Erschliessung weiterer Grundstückparzellen mit verdichteter Bauweisen über den Strengigartenweg, erachten wir den Ausbau des bezeichneten Abschnitts des Strengigartenwegs oder die Prüfung einer alternativen bzw. gesamtheitlichen Erschliessung aller bezeichneten Parzellen als zwingend erforderlich.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und stehen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Hans Ulrich Dreier
Stv. Leiter Verkehrssicherheit



Erschliessung Strengigartenweg

Kurzdokumentation

Gemeinde Allschwil

16. Mai 2022



Impressum

Bearbeitung

Lisa di Lena

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme/SVI

Simon Vogt

dipl. Ing. ETH/SVI

Metron Verkehrsplanung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Abteilung EPB, Gemeinde Allschwil

Baslerstrasse 111

4123 Allschwil

Projektleiter: Alexander Hetzel

Titelbild: Orthofoto (map.geo.admin)

Ausgangslage

Bauvorhaben

An der Neuweilerstrasse 33/35 (Parzellen B-1758/B-460) auf aktuell bebauter Fläche ist der Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit je 5 bzw. total 15 Wohneinheiten (WE) und 20 Parkplätzen geplant (Objekt 1). Dabei handelt es sich um eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gem. § 50 *Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan* Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG). Beim Strengigartenweg (Parzelle B-456) auf einer noch unbebauten Fläche ist der Neubau von 13 Reihenhäusern mit 17 Parkplätzen geplant (Objekt 2). Beide Bauvorhaben liegen gem. aktuellem Zonenplan in der Wohnzone 2 (W2). Die Erschliessung beider Bauvorhaben ist aktuell über den Strengigartenweg vorgesehen – **die aktuellen Wohnnutzungen an der Neuweilerstrasse 33/35 sind bereits heute so erschlossen**. Mit den geplanten Bauvorhaben wird ein entsprechender Mehrverkehr generiert. Wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich, liegt seit der Ausscheidung im Jahr 1999 eine Waldzone zwischen Objekt 1 und der Neuweilerstrasse. Eine Erschliessung der Bauvorhaben über die Neuweilerstrasse bzw. durch die Waldzone erfordert infolge eine Rodungsbewilligung, welche wiederum unter anderem eine Standortgebundenheit der Bauvorhaben erfordert (vgl. Art. 5 WaG). Im heutigen Bestand ist auf Höhe Neuweilerstrasse 33a dennoch eine Garage vorhanden, welche über Neuweilerstrasse her erschlossen ist. Ein Fussweg durch die Waldzone führt anschliessend zu der Wohneinheit.

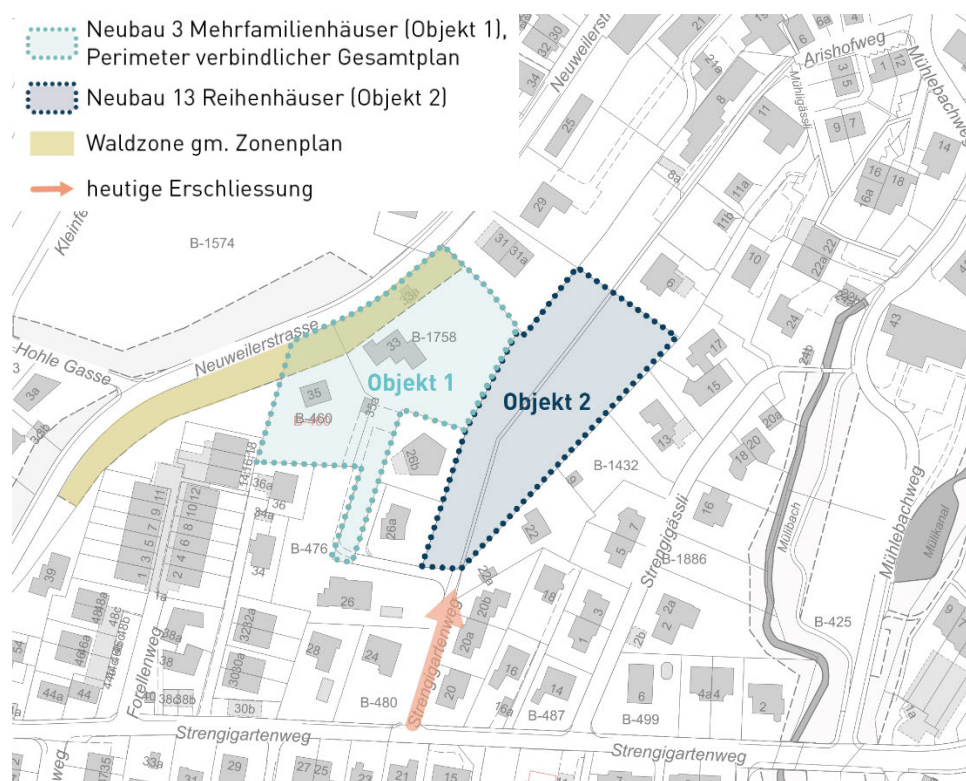


Abb. 1: Übersicht Bauvorhaben [1][6]

Ziel

Die Baubewilligungen für beide Vorhaben können nur erteilt werden, wenn eine ausreichende Erschliessung gegeben ist. Gesetzlich massgebend sind vor allem Art. 19 Abs. 1 *Erschliessung* und Art. 22 *Baubewilligung* Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), § 83 *Baureife* Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG) sowie Art. 4 *Be-griffe* Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Weiter werden die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) zur verkehrstechnischen Beurteilung als massgebend betrachtet. Hierbei handelt es sich um Richtlinien.

Im Rahmen des vorliegenden Kurzberichtes wird geprüft, ob die beiden Bauvorhaben über den Strengigartenweg aus verkehrlicher Sicht ausreichend erschlossen sind.

heutige strassenseitige
Erschliessung

Der Strengigartenweg ist in beide Richtungen mit Tempo 50 befahrbar und gemäss aktuell gültigem Strassennetzplan¹ als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Fahrbahn hat keine Mittellinie und ist 5m breit, wobei versetzte weisse Parkfelder die Fahrbahn punktuell auf 3m verengen. Ein Trottoir ist einseitig baulich abgetrennt vorhanden. Westlich mündet der Strengigartenweg in die übergeordnete Neuweilerstrasse (Kantonsstrasse). Östlich ändert sich die Strassenbezeichnung in Himmelrichweg unter Beibehaltung der Klassierung als Erschliessungsstrasse. Der Himmelrichweg mündet dann in die übergeordnete Oberwilerstrasse (Kantonsstrasse).

Der Zubringer zu Objekt 1 und 2 (vgl. Abb. 1) heisst gem. amtlicher Vermessung ebenfalls Strengigartenweg und ist als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr bezeichnet. Dieser Abschnitt und weiter Richtung Arishofweg ist eine direkte Fussverbindung ins Zentrum von Allschwil und wird auch als Schulweg genutzt. Die Zufahrt zu Objekt 2 ist in diesem Abschnitt rund 4.1m breit. Die weiterführende Erschliessung von Objekt 1 ist aktuell zwischen dem Strengigartenweg 26/26a noch 3.5m breit. Anschliessend ist es nur noch ein Weg von 2m, welcher über die Parzelle B-476 führt. Parkplätze auf der Fahrbahn sind in diesem Abschnitt nicht vorhanden.

Ursprünglich war die Parzelle von Objekt 1 durch den auf den Plänen noch ersichtlichen Weg, der als Erschliessungsweg ins Dorfzentrum und als Schulweg dient, zweigeteilt. Um das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grenzabstände zu ermöglichen, muss der Weg verlegt werden. Eine Aufklassierung, Verlegung und Verbreiterung des Weges auf 5m wurde abgelehnt. Um das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, entschied der Gemeinde-/und Einwohnerrat von Allschwil mit dem Geschäft 4302 [3] eine Mutation des Strassennetzplanes. Damit wurde der Erschliessungsweg über die Parzelle von Objekt 1 aus dem Strassennetzplan entlassen und es soll mit dem Bauvorhaben ein Privatweg mit öffentlichem Benutzungsrecht für den Langsamverkehr realisiert werden.



Abb. 2: Aktuell gültiger Strassennetzplan [2]

¹ Wird aktuell im Rahmen der BNO-Revision überarbeitet

Prüfung Erschliessung

Anforderungen

Bei den Anforderungen an Erschliessungen bzw. an Zufahrten sind vorab verkehrs-, gesundheits- sowie feuerpolizeiliche Aspekte zu klären. Eine Erschliessungsstrasse gilt als hinreichend, wenn sie die Zugänglichkeit für die Benutzenden der Bauten und für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet sowie den zonenkonformen Verkehr des Einzugsgebietes aufnehmen kann. Die Zufahrt muss die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden gewährleisten.

Gemäss Abb. 2 ist der Strengigartenweg im Grundsatz eine Erschliessungsstrasse, der Zubringer zu den beiden Bauvorhaben ein Erschliessungsweg. Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich siedlungsorientiert, liegen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur eine quartierinterne Bedeutung. Sie erschliessen einzelne Parzellen bzw. Gebäude und führen den Verkehr zu übergeordneten Strassen. Sicherheitstechnisch sollten Erschliessungsstrassen niedrige Geschwindigkeiten und geringe Verkehrsmengen aufweisen. Innerhalb der Erschliessungsstrassen werden gem. VSS Norm [6] drei Typen unterschieden:

Quartiererschliessungsstrasse: erschliesst Siedlungsgebiete bis zu 300 Wohneinheiten oder Gebiete mit ähnlichem Verkehrsaufkommen, ist zweispurig und verfügt mindestens einseitig über einen Gehweg, ist in der Regel durchgehend befahrbar und die Ausbaugrösse der Fahrstreifen normal, Grundbegegnungsfall mit stark reduzierter Geschwindigkeit (20km/h) ist Lastwagen / Personenwagen was eine Fahrbahnbreite von 4.80 m erfordert (vgl. Abb. 3), massgebender stündlicher Verkehr bis 150 Fz./h

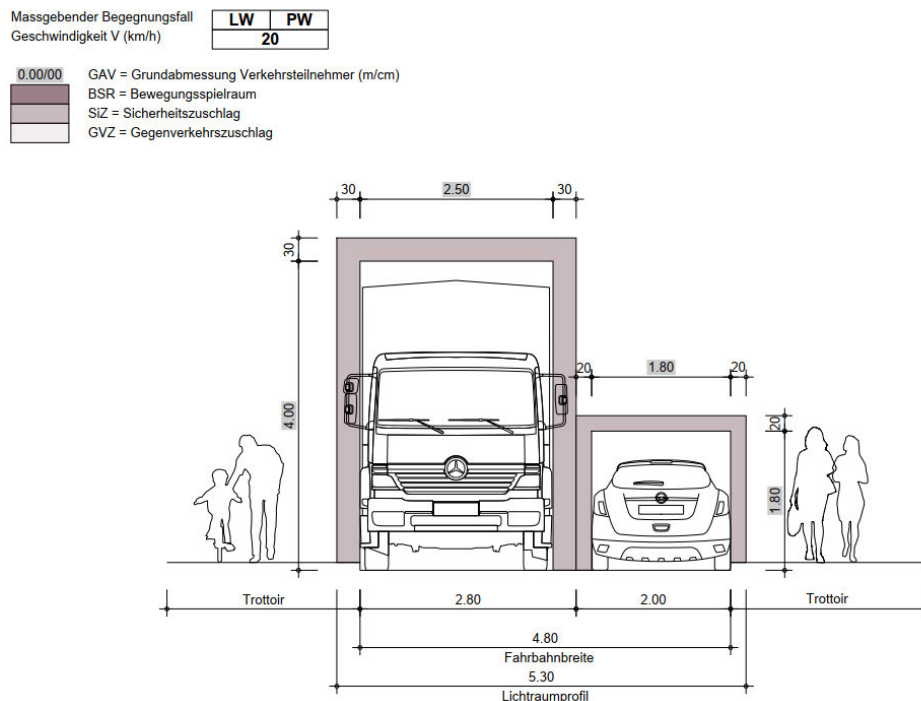


Abb. 3: massgebender Begegnungsfall auf Quartiererschliessungsstrasse bei T20, eigene Darstellung basierend auf [8]

Zufahrtsstrasse: erschliesst Siedlungsgebiete bis zu 150 Wohneinheiten, ist 1-2 spurig mit reduzierten Fahrstreifenbreiten, Gehweg einseitig oder als Mischverkehrsfläche, ist in der Regel nicht durchgehend befahrbar und die Ausbaugrösse der Fahrstreifen reduziert, Wendepplatz bei Sackgassen, Grundbegegnungsfall mit stark reduzierter Geschwindigkeit ist Personenwagen / Personenwagen was (ohne Berücksichtigung der möglichen Reduktion) einer Fahrbahnbreite von 4.00 m entspricht (vgl. Abb. 4), massgebender stündlicher Verkehr bis 100 Fz./h

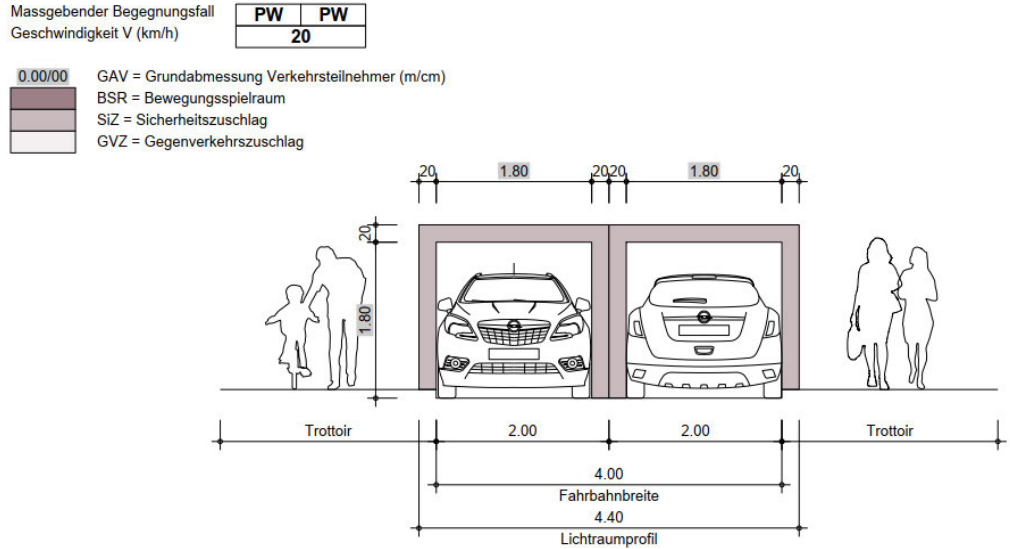


Abb. 4: massgebender Begegnungsfall auf Zufahrtsstrasse bei T20, eigene Darstellung basierend auf [8]

Zufahrtsweg: erschliesst Siedlungsgebiete bis zu 30 Wohneinheiten, grundsätzlich Fussweg, der zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und entsprechend befestigt ist, ist grundsätzlich nicht durchgehend befahrbar und verfügt i. d. R. über keinen Wendepplatz, Ausbaugrösse der Fahrstreifen reduziert, Grundbegegnungsfall mit stark reduzierter Geschwindigkeit ist Fahrrad / Personenwagen was (ohne Berücksichtigung der möglichen Reduktion) einer Fahrbahnbreite von 3.00 m entspricht (vgl. Abb. 5), massgebender stündlicher Verkehr bis 50 Fz./h

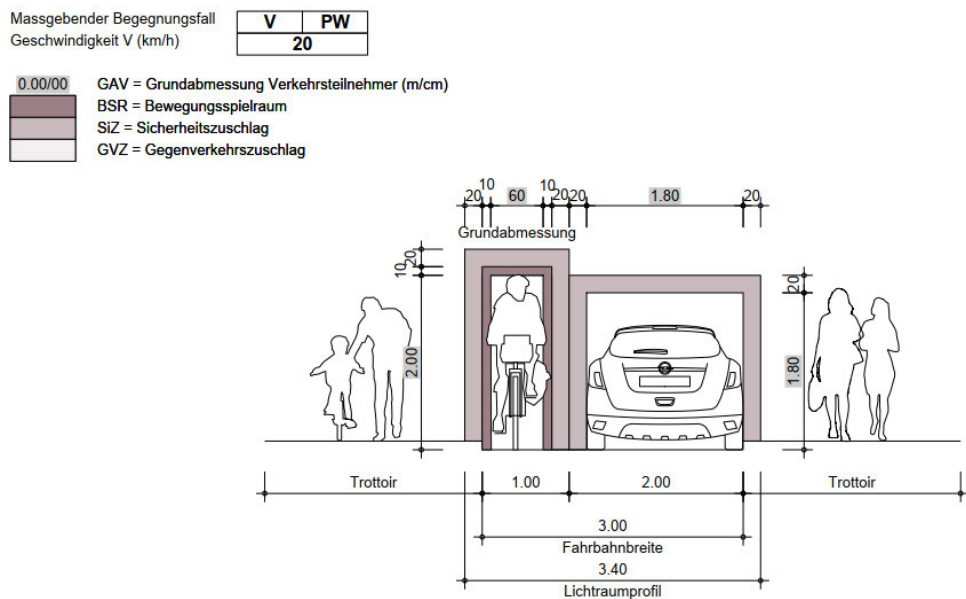


Abb. 5: massgebender Begegnungsfall auf Zufahrtsweg bei T20, eigene Darstellung basierend auf [8]

Anwendung

Die Nomenklatur der Norm und jene des Strassennetzplanes sind nicht kongruent. Es wird aufgrund der aktuellen Ausbaustandards sowie der Nomenklatur angenommen, dass die Quartiererschliessungsstrasse gem. Norm der Erschliessungsstrasse gem. Strassennetzplan entspricht und der Zufahrtsweg gem. Norm dem Erschliessungsweg gem. Strassennetzplan.

Der als Quartiererschliessungsstrasse klassierte Abschnitt des Strengigartenweg hat aktuell eine Fahrbahnbreite von rund 5m. Die grundsätzlich nötige Fahrbahnbreite hängt von der Geschwindigkeit und dem Grundbegegnungsfall ab. Gemäss der *SN 40 045* [7] ist der Grundbegegnungsfall auf einer Quartiererschliessungsstrasse PW-LW, ausgelegt auf eine stark reduzierte Geschwindigkeit. Entsprechend liegt die notwendige Fahrbahnbreite bei 4.80m. Aktuell ist der besagte Abschnitt mit Tempo 50 signalisiert, was grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von 5.90m erfordern würde. Die aktuelle Strassenraumgestaltung lässt allerdings kaum das Fahren von 50km/h zu. Es wird infolge vorgeschlagen, den Abschnitt entsprechend der heutigen Ausgestaltung mit Tempo 30 zu signalisieren. Aufgrund der Lage im Quartier wird davon ausgegangen, dass der Schwerverkehrsanteil gering ist und entsprechend die heutige Fahrbahnbreite, welche gemäss Norm 20cm zu schmal ist, unproblematisch ist.

Der als Zufahrtsweg klassierte Abschnitt des Strengigartenwegs hat aktuell eine Fahrbahnbreite von rund 4.1m. Gemäss der *SN 40 045* [7] ist der Grundbegegnungsfall auf einem Zufahrtsweg PW-Velo, ausgelegt auf eine stark reduzierte Geschwindigkeit (T20). Die aktuelle Strassenraumgestaltung lässt kaum das Fahren von mehr als 20 km/h zu. Entsprechend liegt die notwendige Fahrbahnbreite bei 3.00m.

Infolge werden beide Strassenabschnitte in der heutigen Ausgestaltung als ausreichend erachtet.

Aktuell erschlossene
Wohneinheiten

Der gem. Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse klassierte Strengigartenweg erschliesst heute ungefähr 128 WE (Annahme alles EFH) ohne Berücksichtigung der beiden Bauvorhaben und dem heutigen Bestand auf der Fläche von Objekt 1.

Von den rund 128 WE erschliesst der gem. Strassennetzplan als Erschliessungsweg klassierte Abschnitt des Strengigartenweg heute 8 WE (Annahme alles EFH).

Verkehrserzeugung

Die Verkehrserzeugung wird auf Kennwerten der Bauprojekte sowie verkehrlichen Annahmen abgeschätzt. Es wird angenommen, dass die Anzahl Personen pro Wohneinheit bei den Reihenhäusern (Objekt 2) höher ist als bei den Mehrfamilienhäusern (Objekt 1). Aufgrund der verkehrlichen Erschliessung und der Lage im Siedlungsgebiet wird ein Modal Split Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 70% angenommen.

| | Objekt 1 | Objekt 2 | Bestand | Summe |
|---|----------|----------|-----------|-----------|
| Anzahl Wohneinheiten (WE) | 15 | 13 | 8 | 36 |
| Annahme Personen pro WE | 2.5 - 3 | 3 - 3.5 | 2.5 - 3.5 | --- |
| Anzahl Personen | 38 - 45 | 39 - 46 | 20 - 28 | 97 - 119 |
| Anzahl MIV-Fahrten ² Total [Fz./Tag] | 60 - 75 | 65 - 75 | 32 - 46 | 157 - 196 |
| Anzahl MIV-Fahrten ² ASP [Fz./h] | 6-8 | 6-8 | 4 - 5 | 16 - 21 |

Tab. 1: Verkehrserzeugung Strengigartenweg, Abschnitt Erschliessungsweg (EW)

² Annahme: mittlerer Besetzungsgrad ist 1.5 Personen pro PW (Mikrozensus 2015)

| | Objekt 1 | Objekt 2 | Bestand | Summe |
|---|----------|----------|-----------|-----------|
| Anzahl Wohneinheiten (WE) | 15 | 13 | 128 | 156 |
| Annahme Personen pro WE | 2.5 - 3 | 3 - 3.5 | 2.5 - 3.5 | --- |
| Anzahl Personen | 38 - 45 | 39 - 46 | 320 - 448 | 397 - 539 |
| Anzahl MIV-Fahrten ² Total [Fz./Tag] | 60 - 75 | 65 - 75 | 520 - 730 | 645 - 880 |
| Anzahl MIV-Fahrten ² ASP [Fz./h] | 6-8 | 6-8 | 50 - 80 | 62 - 96 |

Tab. 2: Verkehrserzeugung Strengigartenweg, gesamte Erschliessungsstrasse (ES)

Mit dem Bau von Objekt 1 und 2 liegt die Anzahl erschlossener Wohneinheiten für einen **Zufahrtsweg** mit 36 knapp über dem Richtwert (30). Die abgeschätzte Anzahl erzeugter MIV-Fahrten hingegen ist mit bis zu 21 Fahrten in der Spitzenstunde deutlich unterhalb des Richtwerts von 50 Fz./h. Die gesamte **Quartiererschliessungsstrasse** liegt mit 156 erschlossenen Wohneinheiten und knapp 100 Fz./h unter den Richtwerten gemäss Norm.

Eine Erschliessung der Wohneinheiten von Objekt 1 mittels einer Tiefgarage, welche via Neuweilerstrasse erschlossen ist, wird aus verkehrlicher Sicht als kritisch erachtet. Die Neuweilerstrasse ist eine Kantonsstrasse und hat entsprechend grundsätzlich nicht die Funktion, einzelne Parzellen zu erschliessen. Weiter wird aufgrund der Strassenraumgestaltung die Verkehrssicherheit als kritisch eingestuft (Sichtweiten). Es wird empfohlen, die verkehrliche und rechtliche Machbarkeit vertiefter zu prüfen. Für die Prüfung wird unter anderem auf die *SN 40 050 Grundstückzufahrten* und die *SN 40 273a Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene* verwiesen.

Verkehrssicherheit

Lediglich bei der Einmündung Neuweilerstrasse/Strengigartenweg geschahen in den letzten 5 Jahren zwei Unfälle mit Leichtverletzten. Es wird davon ausgegangen, dass die gängigen Verkehrsregeln grundsätzlich eingehalten werden und entsprechend die Verkehrssicherheit im Interesse aller Anwohnenden gewährleistet ist. Die Verkehrssicherheit ist infolgedessen heute als ausreichend zu beurteilen. Durch die zusätzliche Erschliessung nimmt das Verkehrsaufkommen moderat zu, was unter Einhaltung der Verkehrsregeln theoretisch keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit haben sollte.

Da der Strengigartenweg via Arishofweg ein Schulweg und auch eine direkte Verbindung ins Ortszentrum ist, wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Einführung einer Temporeduktion empfohlen. Mit der Einführung von Tempo 30 kann von einem Trottoir auf dem 4m breiten Strengigartenweg abgesehen werden, Vortritt hat allerdings der motorisierte Individualverkehr. Bei der Einführung einer Begegnungszone haben die zu Fuss gehenden Vortritt und die Markierung bzw. der Bau eines Trottoirs ist ebenfalls nicht notwendig.

Fazit

Mit Realisierung der Bauvorhaben von Objekt 1 und Objekt 2 werden über den als Erschliessungsstrasse klassierten Strengigartenweg gut 156 Wohneinheiten erschlossen. Dies ist ungefähr die Hälfte der maximal empfohlenen Wohneinheiten gem. Norm. Über den als Erschliessungsweg klassierten Abschnitt des Strengigartenweg werden mit den Bauvorhaben neu 36 Wohneinheiten erschlossen. Dies sind 6 Wohneinheiten mehr als gem. VSS für diese Klassierung empfohlen wird. Die abgeschätzte Verkehrserzeugung zeigt aber keine Überschreitung der Normwerte. Die Fahrbahnbreiten sind unter der Annahme, dass kaum schneller als 20 – 30km/h gefahren wird, ausreichend dimensioniert. **Der Abschnitt, welcher als Erschliessungsweg klassiert ist, weist nach dem Bau von Objekt 1 und 2 jedoch keine Kapazität für die Aufnahme weiterer Wohneinheiten (Ausnahme: autofrei/-arm) auf.**

Aus verkehrlicher Sicht wird die Realisierung der beiden Bauvorhaben als möglich beurteilt. Die vorhandenen Strassenbreiten der betroffenen öffentlichen Strassen sind grundsätzlich ausreichend, eine Einführung von Tempo 30 oder einer Begegnungszone wird allerdings empfohlen. Ein Ausbau der öffentlichen Strassen ist infolge aktuell nicht nötig.

Grundlagen

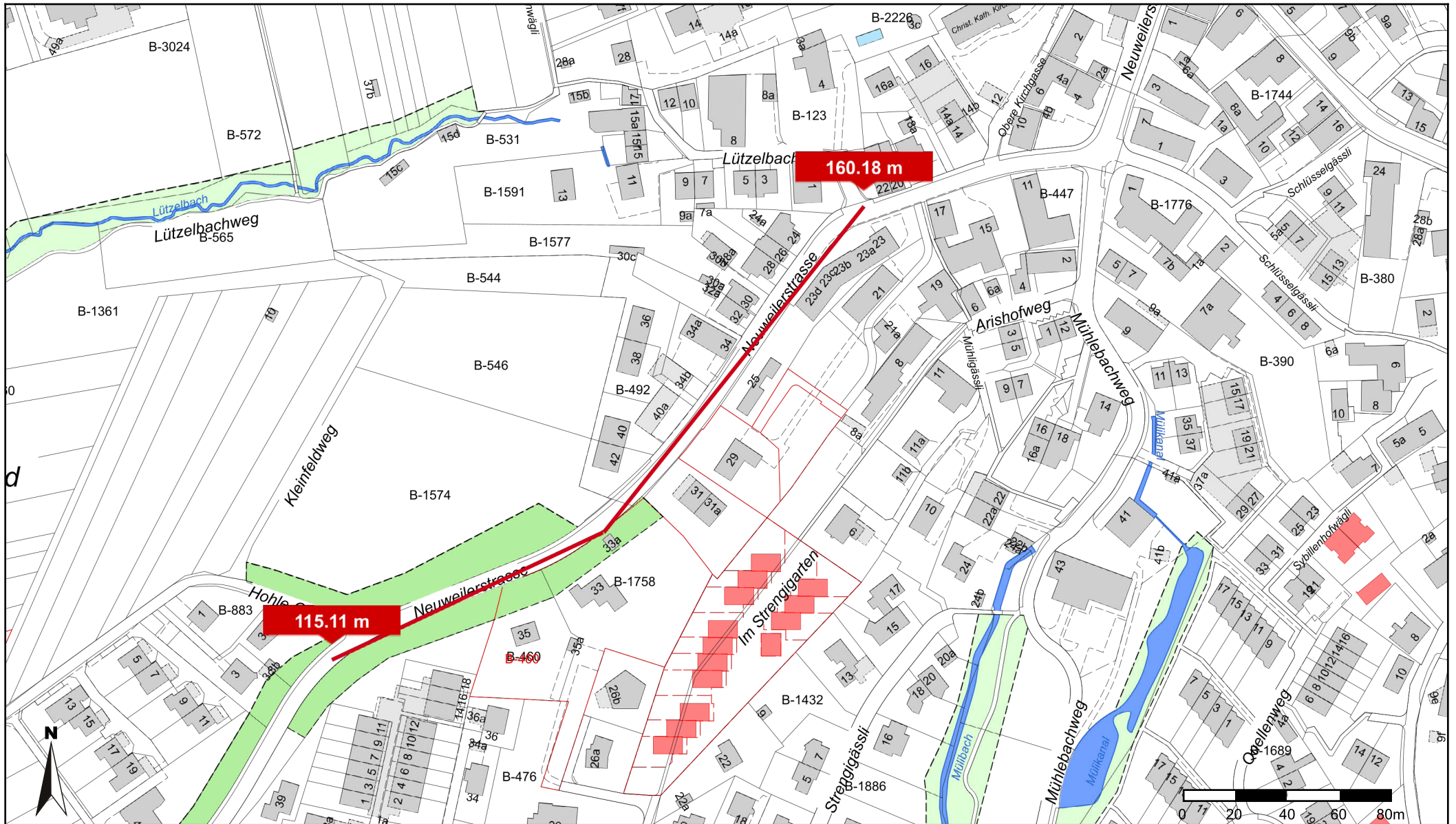
- [1] *Beck Oser Architekten (2021)*: Gesamtplan Neubau MFH Neuweilerstrasse 33/35 4123 Allschwil, 03.11.2021
- [2] *Gemeinde Allschwil (2002)*: Strassennetzplan gesamtes Gemeindegebiet Allschwil, 03.09.2002
- [3] *Gemeinderat Allschwil (2016)*: Mutation «Unter der Strengi» zum Strassennetzplan und Zonenplan Siedlung, Bericht an den Einwohnerrat vom 29. Juni 2016, Geschäftsnr, 4302
- [4] *Geoportal Gemeinde Allschwil (2022)*: Amtliche Vermessung Allschwil, Stand 16.01.2002
- [5] *Kantonsgericht Basel-Landschaft (2016)*: Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht vom 22. Juni 2016 (810 15 325)
- [6] *Otto Partner Architekten (2018)*: Umgebungsplan Neubau 13 Reihenhäuser nach einheitlichem Plan Parzelle B-456 «Unter der Strengi» 4123 Allschwil, 12.11.2018
- [7] *SN 40 045 (1992)*: Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen
- [8] *SN 40 201 (2019)*: Geometrisches Normalprofil – Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer



Garageneinfahrt Neuweilerstrasse 31, talseitig anschliessende Parzelle in unmittelbarer Nachbarschaft

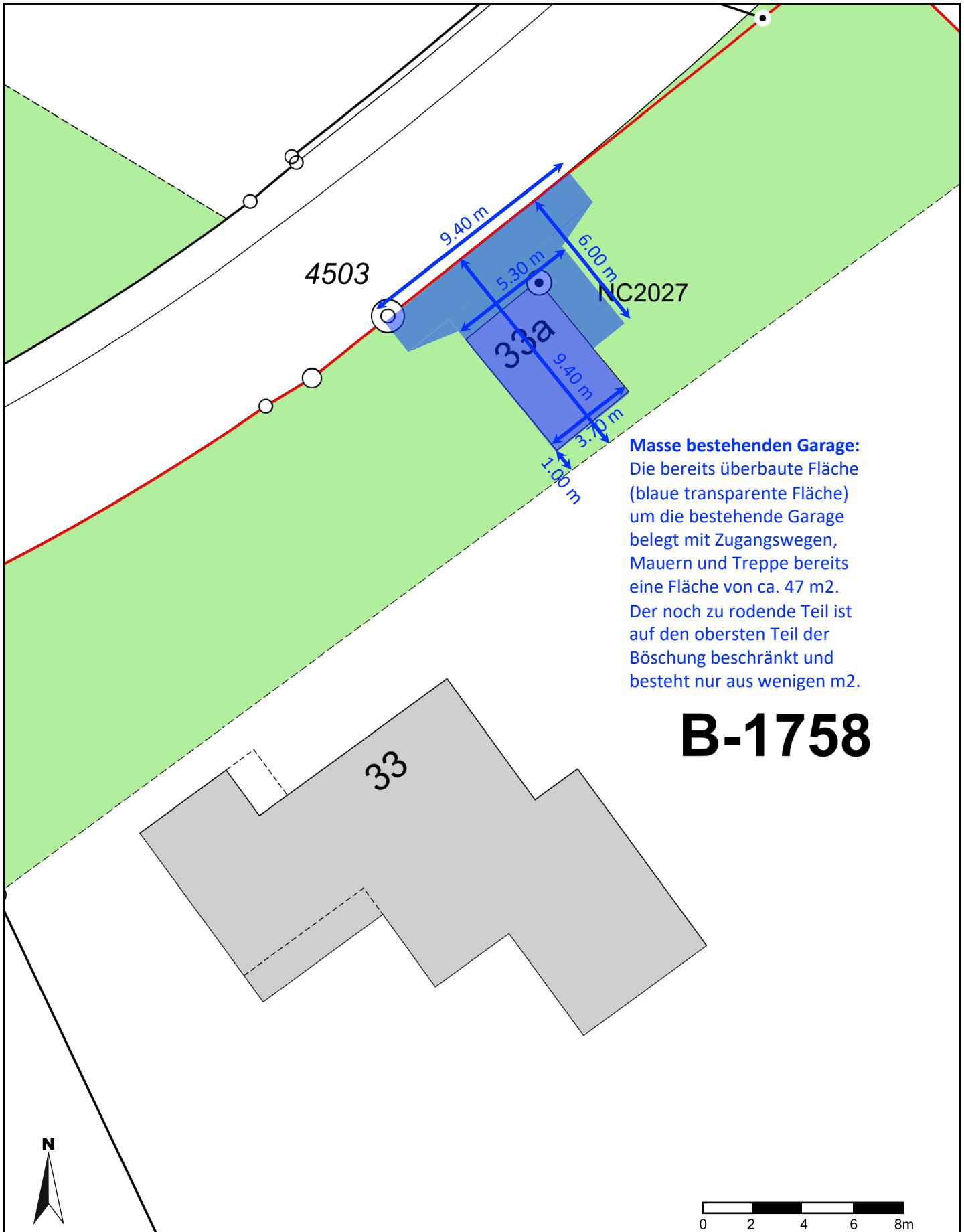


Bestehende Garageneinfahrt der Parzelle Neuweilerstrasse 33 mit dem geplanten Bauprojekt in vergleichbarer Lage



Masstab 1: 2'000
Koordinaten 2'607'189, 1'266'501

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
28.07.2023



Masse bestehender Garage:
 Die bereits überbaute Fläche (blaue transparente Fläche) um die bestehende Garage belegt mit Zugangswegen, Mauern und Treppe bereits eine Fläche von ca. 47 m². Der noch zu rodende Teil ist auf den obersten Teil der Böschung beschränkt und besteht nur aus wenigen m².

B-1758

[Aus dem Gemeinderat](#)[Aus dem Einwohnerrat](#)[Mitteilungen - News](#)[Themen und Events im Fokus](#)[Informationen zu Corona](#)[Gemeindeprojekte](#)[Bauprojekte](#)[Baustellen](#)[Abstimmungen und Wahlen](#)[➤ Amtliche Publikationen](#)[Veranstaltungskalender](#)[Feiertage / Feriendaten](#)[Notdienste](#)[Links](#)

Planaufgabe Bauprojekt Kanton BL, Erneuerung Fahrbahn Oberwilerstrasse / Allschwilerstrasse

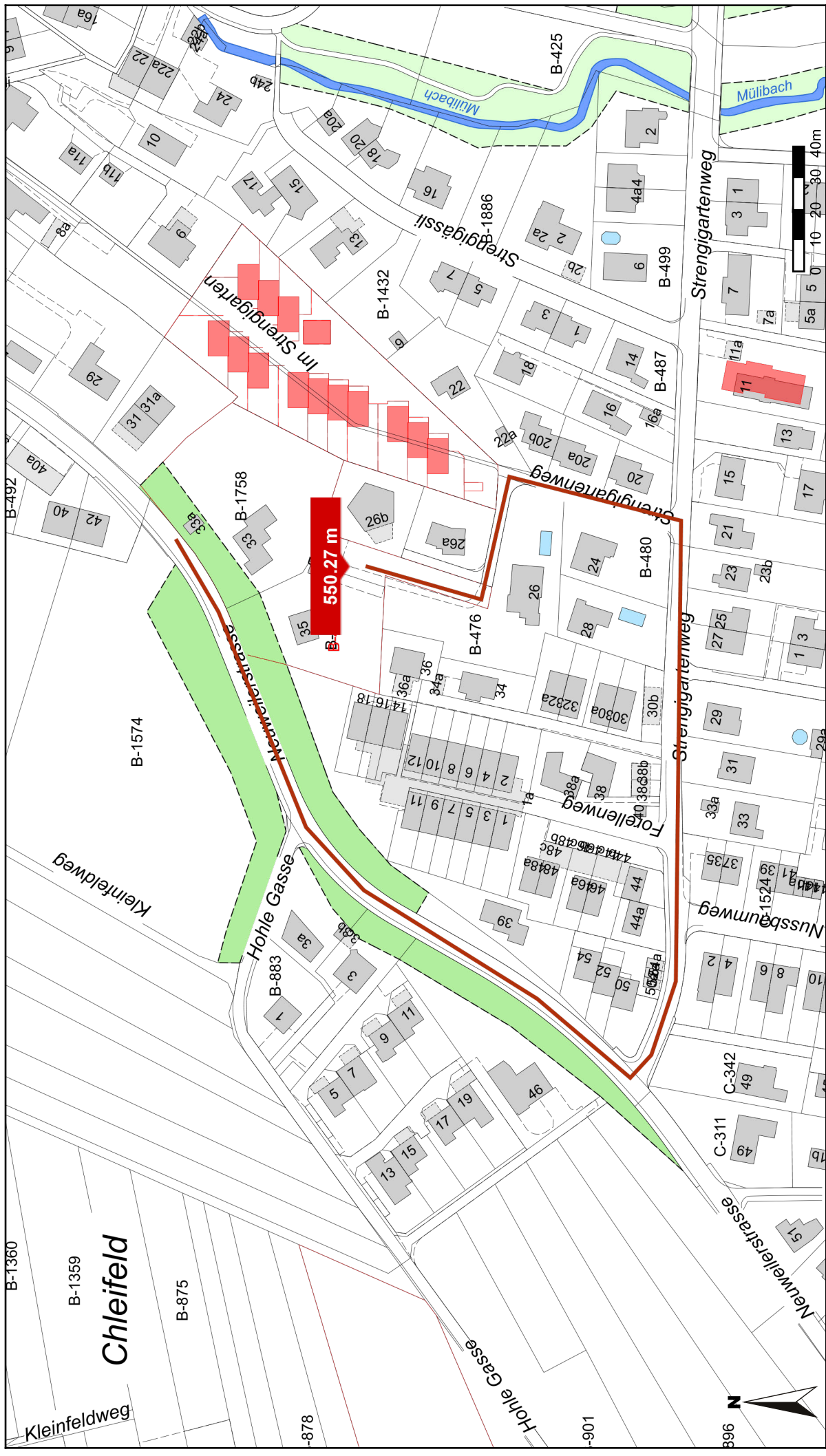
24.03.2022

Das Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft legt das Bauprojekt für die Erneuerung der Fahrbahn Oberwilerstrasse / Allschwilerstrasse öffentlich auf.

Das von der Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft am 25. Februar 2022 beschlossene Bauprojekt für die Erneuerung der Fahrbahn Oberwilerstrasse / Allschwilerstrasse, Abschnitt: Allschwil Himmelrichweg – Oberwil Gymnasium wird in den betroffenen Gemeinden Oberwil und Allschwil, gemäss § 13 des Raumplanungs- und Baugesetzes während 30 Tagen, vom 28. März 2022 bis am 5. Mai 2022 in den Gemeinden Oberwil und Allschwil öffentlich aufgelegt und kann dort während der Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Für das Bauprojekt ist zudem eine Rodungsbewilligung notwendig. Das Tiefbauamt des Kantons Baselland (Strassenkreis 1) stellt ein Gesuch für 417 m2 temporäre und 388 m2 dauernde Waldrodung. Die von der Rodung betroffenen Parzellen Nrn. C-412, C-414 und C-415 befinden sich in der Gemeinde Allschwil. Einsprachen zum Bauprojekt für die Erneuerung der Fahrbahn sind bis spätestens 5. Mai 2022 schriftlich und begründet der Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal einzureichen. Das Rodungsgesuch kann während 30 Tagen, d. h. vom 28. März 2022 bis am 5. Mai 2022 in der Gemeindeverwaltung Allschwil zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Allfällige Einsprachen sind schriftlich und begründet während der Auflagefrist dem Amt für Wald beider Basel, Ebenrainweg 25, 4450 Sissach einzureichen.

Tiefbauamt BL





Sehr geehrter Herr Oser

Vielen Dank für die Präsentation des überarbeiteten Projekts betreffend Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan für drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, Parzellen B1758 und B460 anlässlich der Bauausschusssitzung vom 30. August 2021.

Zum Vorhaben teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Im Rahmen des Infrastrukturbeitrages § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) ist zu klären:

- Die Schaffung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen für Familien.

Gestützt auf § 26 des Zonenreglements Siedlung der Einwohnergemeinde Allschwil sind folgende Punkte zu klären:

- Präzisierungen bei der Fassadengestaltung, insbesondere der vorgehängten kannelierten Elemente, der Brüstungen sowie des Sonnenschutzes und der Farbe des Betons. Nachhaltige Materialien mit wenig grauer Energie bei der Erstellung sind begrüssenswert.
- Um die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr für das Quartier möglichst gering zu halten, ist ein Minimum an Parkplätzen zu fokussieren.
- Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem Wald hinsichtlich Pflege und Nutzung vorzulegen.

Nach der Überarbeitung dieser Punkte wird Ihre Anfrage im Gemeinderat präsentiert.

Kontakt: Martina Löw
Direktwahl: +41 61 486 26 07
Hauptwahl: +41 61 486 25 25
martina.loew@allschwil.bl.ch

Allschwil, 23. Dezember 2021

Bauanfrage Nr. 04/2021

Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH, Laufenstrasse 16, 4053 Basel, 3 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, Parzelle B1758, B460, Neuweilerstrasse 33/35, 4123 Allschwil

Sehr geehrter Herr Oser

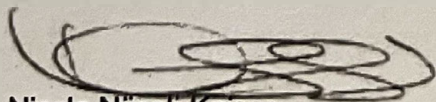
Vielen Dank für die Präsentation des überarbeiteten Projekts betreffend die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan für drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, Parzellen B1758 und B460 anlässlich der Bauausschusssitzung vom 13. Dezember 2021.

Zum Vorhaben teilen wir Ihnen Folgendes mit:

- Der Gemeinderat sagt im Grundsatz Ja zum Gesamtplan. Das bedeutet, er gibt grünes Licht für den Start der Verhandlungen über den monetären Gegenwert. Erst wenn das Ergebnis dieser Verhandlungen vorliegt, kann der Gemeinderat über den Gesamtplan befinden.
- Es ist ein möglichst geringer CO₂-Ausstoss anzustreben. Die vorgeschlagene Erdsonde wird begrüsst.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Martina Löw, Projektleiterin Bewilligungen, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Nicole Nüssli-Kaiser
Gemeindepräsidentin



Patrick Dill
Leiter Gemeindeverwaltung