

GEMEINDERAT



Geschäft 4657A

**Beantwortung der Interpellation
von Urs Pozivil, FDP-Fraktion und Ulrich Keller,
EVP/GLP/Grüne-Fraktion,
betreffend Erschliessung Neubauprojekt
Neuweilerstrasse**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 21. Juni 2023

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Antworten des Gemeinderats	4

Beilage/n

- Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657, siehe am Ende des Berichts:
Argumentarium Erschliessung Neuweilerstrasse
1_Auszug aus Klageantwort Jedelhauser markiert
2_Brief Gemeinderat an Hr. Oppliger markiert
3_Brief Verkehrspolizei Abteilung Verkehrssicherheit an Frau Scheynen markiert
4_Situationsplan
5_Garageneinfahrten Neuweilerstrasse 31+33
6_Massverhältnisse Garage
7_Baumbestand Parzellen B-460 + B-1758
8_Umwegverkehr

1. Ausgangslage

Am 25. Januar 2023 reichten Urs Pozivil, FDP-Fraktion, und Ulrich Keller, EVP/GLP/Grüne-Fraktion, eine Interpellation betreffend Erschliessung Neubauprojekt Neuweilerstrasse mit folgendem Wortlaut ein:

"Auf den Parzellen B-1758 und B-460 an der Neuweilerstrasse sind drei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten geplant. Die Bauherrschaft und die Gemeinde sind dabei, die Zufahrt zu dieser Überbauung via Tiefgarage über den Strengigartenweg zu planen, obwohl beide Parzellen bereits über die Neuweilerstrasse erschlossen sind. Bei einer Erschliessung über den schon heute nicht Normen gerecht ausgebaute und deshalb zu engen Strengigartenweg ist damit zu rechnen, dass für einen notwendigen Ausbau des Weges bis zu 8 Liegenschaftsbesitzer enteignet werden müssen. Daneben sprechen eine Vielzahl von weiteren Argumenten gegen diese von der Bauherrschaft und der Gemeinde angepeilte Lösung (siehe Argumentarium in der Beilage).

Wir bitten den Gemeinderat, folgende Fragen zu diesem Thema schriftlich zu beantworten:

- 1. Wie kommt es zum widersprüchlichen Meinungsumschwung der Gemeinde in Bezug auf die Erschliessungssituation der besagten Parzellen (Punkt 1. Argumentarium)?*
- 2. Was hat die Gemeinde unternommen, um widersprüchliche Aussagen zur Belastbarkeit des Strengigartenweges für weitere Erschliessungen zu klären? Die Studie der Firma Metron kommt zu einem völlig anderen Schluss als die Abteilung Verkehrssicherheit der Verkehrspolizei in ihrer Vernehmlassungsantwort (Punkt 2. Argumentarium)?*
- 3. Was hat die Gemeinde gegenüber dem Kanton unternommen, um die Anwohnerschaft des Strengigartenweges vor einer Enteignung zu schützen, die mit einer Verkehrserschliessung über den Strengigartenweg verbunden wäre?*
- 4. Hat insbesondere die Gemeinde beim Kanton ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Bundesgesetz über den Wald, Art. 5 Absatz 2 gestellt, in dem sie nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen? Falls ja, welche Argumente wurden gegenüber dem Kanton aufgeführt? Welche Punkte unseres Argumentariums sind in dieses (allfällige) Gesuch eingeflossen?
Da Rodungen ohne Ausnahmegewilligung grundsätzlich verboten sind, reicht eine gewöhnliche Anfrage hierzu naturgemäss nicht aus (Punkt 6. Argumentarium).*
- 5. Wurde zusammen mit der Bauherrschaft schon geprüft, wie die Baustellenerschliessung erfolgen kann? (Punkt 10. Argumentarium)?*
- 6. Hat die Gemeinde im Zusammenhang mit dieser Erschliessungsfrage Überlegungen angestellt, auf den ablehnenden Entscheid bezüglich Übernahme der Neuweilerstrasse vom Kanton zurückzukommen (Punkt 11. Argumentarium)?*

Besten Dank für Ihre Bemühungen um eine Klärung in dieser Sache".

2. Antworten des Gemeinderats

Gerne beantworten wir die Fragen wie folgt:

Einleitend ist zu bemerken, dass die beiden Parzellen B-1758 und B-460 der C & S Immobilien AG gehören. Die Gemeinde Allschwil entscheidet - abgesehen von hier nicht interessierenden Kleinbauten - nicht über Baugesuche, sondern das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT).

Die Gemeinde Allschwil hat bislang mit dem Bauvorhaben der C & S Immobilien AG insofern zu tun gehabt, dass im Rahmen einer sogenannten Bauanfrage die Bebauung im Sinne einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan abgeklärt bzw. vorangefragt wurde. Es fanden zudem mit und ohne Beteiligung der Gemeinde Allschwil Gespräche zwischen Dominik Schenker und der C & S Immobilien AG statt.

Es ist klar festzuhalten, dass es sich um ein Bauvorhaben einer privaten juristischen Person handelt. Eine solche hat Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung, wenn sämtliche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten sind. Auch dann, wenn eine sinnvollere und bessere Erschliessung möglich bzw. denkbar wäre. Das BIT hat darüber zu befinden, ob eine im Baugesuch begehrte Erschliessung rechtmässig und möglich ist.

Ein konkretes Baugesuch liegt bislang noch nicht vor.

- 1. Wie kommt es zum widersprüchlichen Meinungsumschwung der Gemeinde in Bezug auf die Erschliessungssituation der besagten Parzellen (Punkt 1. Argumentarium)?*

Die Gemeinde Allschwil ist der Ansicht, dass kein widersprüchliches Verhalten vorliegt. Im damaligen – notabene zivilrechtlichen – Verfahren stellte sich die Gemeinde Allschwil auf den Standpunkt, dass die Parzelle für die Bebauung – wie sie damals vorherrschte und derzeit noch vorherrscht – ausreichend erschlossen ist. Bei der Frage der Erschliessung geht es nämlich auch um den Anschluss an sämtliche Werkleitungen.

- 2. Was hat die Gemeinde unternommen, um widersprüchliche Aussagen zur Belastbarkeit des Strengigartenweges für weitere Erschliessungen zu klären? Die Studie der Firma Metron kommt zu einem völlig anderen Schluss als die Abteilung Verkehrssicherheit der Verkehrspolizei in ihrer Vernehmlassungsantwort (Punkt 2. Argumentarium)?*

Die Gemeinde Allschwil hat die Frage nach der Belastbarkeit des Strengigartenweges ernst genommen und die erfahrene Firma Metron Verkehrsplanung AG mit der Beantwortung beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung wurde geprüft, ob die beiden Bauvorhaben bzw. neben dem Neubau von 13 Reiheneinfamilienhäusern auch das Bauprojekt auf den Parzellen B-460 und B-1758 über den Strengigartenweg aus verkehrlicher Sicht ausreichend erschlossen ist. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass aus verkehrlicher Sicht die Realisierung der beiden Bauvorhaben als möglich zu beurteilen ist. 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 demnach aktuell nicht nötig. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Firma Metron Verkehrsplanung AG offensichtlich eingehender und mit alternativen Massnahmen für die Erschliessung über den Strengigartenweg auseinandergesetzt hat, lässt sich die Beurteilung der Abteilung Verkehrssicherheit der Verkehrspolizei, die im Rahmen einer Vernehmlassungsantwort zu einem anderen

Bauvorhaben erging, nicht ohne Weiteres mit der Einschätzung der Metron Verkehrsplanung AG vergleichen. Vor diesem Hintergrund kann nicht abschliessend gesagt werden, ob tatsächlich völlig unterschiedliche Schlüsse vorliegen. Im Streitfall bzw. wenn die Abteilung Verkehrspolizei im bevorstehenden Baugesuchsverfahren zum Bauvorhaben der C & S Immobilien AG eine von dem Gutachten der Firma Metron Verkehrsplanung AG abweichende Auffassung vertritt, wird es Sache des BIT sein, zu beurteilen, welche Einschätzung richtig ist und was die daraus resultierenden Konsequenzen sind.

3. Was hat die Gemeinde gegenüber dem Kanton unternommen, um die Anwohnerschaft des Strengigartenweges vor einer Enteignung zu schützen, die mit einer Verkehrserschliessung über den Strengigartenweg verbunden wäre?

Nach der Beurteilung der Firma Metron Verkehrsplanung AG sind die bestehenden Strassenbreiten ausreichend und demnach keine baulichen Verbreiterungen nötig. Folglich ist anzunehmen, dass keine Landabtretungen nötig sein werden. Die vorgeschlagenen Massnahmen (Einführung 30er-Zone oder Begegnungszone) sollten ebenfalls ohne Enteignungen möglich sein.

*4. Hat insbesondere die Gemeinde beim Kanton ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Bundesgesetz über den Wald, Art. 5 Absatz 2 gestellt, in dem sie nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen? Falls ja, welche Argumente wurden gegenüber dem Kanton aufgeführt? Welche Punkte unseres Argumentariums sind in dieses (allfällige) Gesuch eingeflossen?
Da Rodungen ohne Ausnahmebewilligung grundsätzlich verboten sind, reicht eine gewöhnliche Anfrage hierzu naturgemäss nicht aus (Punkt 6. Argumentarium).*

Für eine Erschliessung des Bauvorhabens auf den Parzellen B-1758 und B-460 über die Neuweilerstrasse bzw. durch die Waldzone wäre zwingend eine Rodungsbewilligung erforderlich. Es trifft zu, dass auf den Bauparzellen für das Bauvorhaben Bäume gefällt werden müssen. Auch wenn das Fällen von Bäumen generell ärgerlich und wo immer möglich zu vermeiden ist, sind Entfernungen von Bäumen auf den Bauparzellen rechtlich, jedenfalls nach dem noch geltenden Baurecht der Gemeinde Allschwil, uneingeschränkt zulässig. Überspitzt lässt sich demnach sagen: Ein Baum auf einer Bauparzelle innerhalb des Siedlungsgebietes ist nicht das Gleiche wie ein Baum in der Waldzone (im Siedlungsgebiet), weshalb er nicht den gleichen bzw. noch gar keinen Schutz geniesst.

Im Jahre 2015 hat das Amt für Wald beider Basel zur Beurteilung der Erschliessung über die Neuweilerstrasse einen Augenschein vorgenommen und Dokumente erhalten. Es wurde anschliessend mit dem Schreiben vom 13. Februar 2015 von Luzius Fischer, Kreisforstingenieur, und Reto Saboz, Waldrecht, festgehalten, dass Rodungen verboten sind und Ausnahmen nur dann erteilt werden, wenn für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die die Walderhaltung überwiegen – solche Gründe seien nicht ersichtlich. Mit seiner E-Mail vom 8. März 2023 führte Luzius Fischer aus, dass die rechtliche Lage unverändert und eine Rodung nach wie vor nicht möglich ist. Es sei Sache der Gemeinde, die Erschliessung der Parzellen über den Strengigartenweg oder anderweitig sicherzustellen.

Die Herren Fischer und Saboz waren am 31. Mai 2023 persönlich an der Sitzung des Gemeinderates und erläuterten ausführlich, weshalb sie keine Rodungsbewilligung erteilen würden. Sie verwiesen dabei auf das Bundesgesetz über den Wald (WaG, SR 921.0) bzw. Art. 5, der besagt, dass Rodungen verboten sind. Für die Gewährung einer Ausnahme können sie im vorliegenden Fall keine ausreichenden Gründe erkennen. Daher wird das Amt für Wald beider Basel ein Rodungsgesuch auf jeden Fall ablehnen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, kein Rodungsgesuch zu stellen.

5. Wurde zusammen mit der Bauherrschaft schon geprüft, wie die Baustellenerschliessung erfolgen kann? (Punkt 10. Argumentarium)?

Bislang liegt kein Baugesuch vor. Eine funktionierende Baustellenerschliessung ist Voraussetzung für den Erhalt der Baubewilligung. Im Baubewilligungsverfahren ist daher zu prüfen, ob die von der Bauherrschaft vorgesehene Baustellenerschliessung in Ordnung geht. Der Entscheid liegt bei der kantonalen Baubewilligungsbehörde (BIT).

6. Hat die Gemeinde im Zusammenhang mit dieser Erschliessungsfrage Überlegungen angestellt, auf den ablehnenden Entscheid bezüglich Übernahme der Neuweilerstrasse vom Kanton zurückzukommen (Punkt 11. Argumentarium)?

Die Gemeinde Allschwil ist der Auffassung, dass die Frage nach der Erschliessung der beiden Parzellen nicht Anlass dafür bietet, die Übernahme der Neuweilerstrasse erneut zu prüfen. Wie den vorangehenden Antworten zu entnehmen ist, ist eine Erschliessung über den Strengigartenweg möglich bzw. über die Neuweilerstrasse - unabhängig davon, ob die Strasse der Gemeinde gehört – nicht zulässig.

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Interpellation, ER-Geschäft 4657, als erledigt abgeschlossen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill

Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657: Argumentarium Erschliessung Neuweilerstrasse

Argumentarium Erschliessung Neubauprojekt Neuweilerstrasse

Auf den Parzellen B-1758 und B-460 an der Neuweilerstrasse sind drei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten geplant. Die Bauherrschaft und die Gemeinde sind dabei, die Zufahrt zu dieser Überbauung über den Strengigartenweg zu planen, obwohl beide Parzellen bereits über die Neuweilerstrasse erschlossen sind und eine Erschliessung über den Strengigartenweg mit sehr vielen Nachteilen verbunden wäre, wie im Folgenden dargestellt wird:

1. Die Gemeindebehörde Allschwil hat sich schon bei früherer Gelegenheit explizit zur Erschliessungssituation einer der fraglichen Parzellen geäussert. Anlässlich des Gerichtsprozesses in Sachen Erbgemeinschaft Paul Werner Senn-Baschenis mit Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 6.5.2014 wurde von der Gemeinde Allschwil bzw. von ihrer Rechtsvertreterin Frau Rita Jedelhauser gegen die Klage argumentiert, dass die Parzelle B-460 mit Adresse Neuweilerstrasse 35 über die Neuweilerstrasse erschlossen sei (**Dokument 1, Klageantwort Jedelhauser**, Auszug, relevante Textpassagen in blau und **Dokument 2, Brief Gemeinderat** an den Rechtsvertreter der Gegenpartei, Herrn Sven Oppliger, Quelle: Beilagenverzeichnis der Klageantwort von Frau Rita Jedelhauser).
2. Anlässlich der Verhandlung vor Kantonsgericht im Zusammenhang mit der Einsprache gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 18. August 2020 in Sachen Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser auf der Parzelle B-456 hat die Kantonspolizei BL, Abteilung Verkehrssicherheit in ihrer Vernehmlassungsantwort klar hervorgehoben, dass der Fortsatz des Strengigartenwegs nach Erstellung des zu beurteilenden Bauprojekts für eine weitere zusätzliche Erschliessung nicht mehr ausreichend ist. (**Dokument 3, Brief Verkehrspolizei**, Abteilung Verkehrssicherheit vom 7.7.2021 an Frau Scheynen von der Rechtsabteilung des Bauinspektorates, Quelle: Eingabe von Frau Marielle Scheynen an das Kantonsgericht anlässlich der Einsprache gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 18. August 2020 in Sachen Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser auf der Parzelle B-456).
3. In Folge dessen ist damit zu rechnen, dass die bestehende Anwohnerschaft in diesem Bereich des Strengigartenweg im Zusammenhang mit der Erschliessung des Bauprojektes Neuweilerstrasse über den Strengigartenweg eine Enteignung zu befürchten hat. Je nach Ausgestaltung des Ausbaus des Weges wären davon bis zu 9 Parzellen betroffen (B-2427, B-2426, B-493, B-1431, B-456, B-480, B-476, B-2724 und B-2725 bzw. Strengigartenweg 20, 20A, 20B, 22, 24, 26, 26A, 26B, Im Strengigarten). Die von der Erschliessung betroffenen Anwohner und weitere, vom Mehrverkehr betroffenen Quartierbewohner sind gewillt, sich vertieft gegen eine Erschliessung des Bauprojektes Neuweilerstrasse über den Strengigartenweg zur Wehr zu setzen und alle nötigen und geeigneten Massnahmen zu ergreifen, um in dieser Sache einen sinnvollen Entscheid zu erwirken (**Dokument 4, Situationsplan**).
4. Auf der Parzelle Neuweilerstrasse 33 befindet sich bereits jetzt eine Garage, in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen, seit Jahren bestehenden Einfahrten zu Garagen, die ohne weitere Probleme funktionieren und sich in vergleichbarer topografischer Lage befinden (**Dokument 5, Garageneinfahrten**).
5. Die bestehende Garage liesse sich zu einer Einfahrt in eine Tiefgarage ausbauen. Die Altbaute belegt mit Garage, Zugängen, Treppe und Mauern mit einer Fläche von ca. 47 m² praktisch schon die gesamte Waldzone in diesem Bereich, sie endet lediglich 1 m Meter vor dem Ende der Zone, die dort ca. 9.4 m tief ist. Es verbleiben also nur einige wenige Quadratmeter Wald, die noch nicht von der Altbaute belegt sind und für die ein Rodungsgesuch gestellt werden

müsste (**Dokument 6, Massverhältnisse Garage**). Im Zusammenhang mit dem geplanten Veloabstellplatz und dem Zugang zu den Gebäuden müssen für das zukünftige Projekt innerhalb der Waldzone in jedem Fall bauliche Massnahmen ergriffen werden.

6. Gemäss Bundesgesetz über den Wald, Art. 5 Absatz 2 können Ausnahmegewilligungen für Rodungen erteilt werden, wenn *«der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:*
 - a. *das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;*
 - b. *das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen;*
 - c. *die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.»*
7. Zum Thema Bäume: Für die geplante Überbauung werden auf dem Grundstück ca. 50 kleinere bis grössere Bäume gefällt werden müssen, bei der Hälfte handelt es sich um richtig grosse Bäume mit einer Höhe von ca. 20-30 Metern. Dies ist rechtlich zwar erlaubt, im Zusammenhang mit dem Rodungsgesuch sollte aber klar darauf hingewiesen werden, dass faktisch die im Rahmen des Rodungsgesuchs zu fällenden Bäume auf ein paar wenigen Quadratmetern in keinem Verhältnis stehen zu denjenigen Bäumen, die auf dem Baugrundstück gefällt werden müssen (**Dokument 7 Baumbestand**).
8. Die Erschliessung über den Strengigartenweg wäre im Vergleich mit derjenigen über die Neuweilerstrasse mit erheblichem Umwegverkehr verbunden. Geht man von einer Zufahrt vom Dorf aus, würde dieser pro Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage 1.1 km betragen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind 15 Wohneinheiten in gehobenem Standard vorgesehen, man kann also pro Einheit von ca. 1.5 Autos ausgehen. Wenn die Hälfte dieser Fahrzeuge einmal pro Tag die Tiefgarage verlassen und wieder zurückkehren, so ergeben sich pro Tag mehr als 10 km Mehrverkehr, pro Woche fast 80 km, pro Monat über 330 und pro Jahr über 4'000 km. Damit verbunden wäre ein grösserer Zeitaufwand, mehr Lärmbelastung und eine zusätzliche Verstopfung von Quartierstrassen. Insgesamt also eine erhebliche Umweltbelastung, die in keinem Vergleich steht zur Rodung von einigen Bäumen in der Böschung der Neuweilerstrasse für die Zufahrt zu einer Tiefgarage (**Dokument 8 Umwegverkehr**).
9. Bei der Erschliessung über den Strengigartenweg würde auf Grund der benötigten Rampe mehr Land verbraucht als bei einer Erschliessung über die Neuweilerstrasse, eine effiziente Nutzung des Bodens wäre somit nicht mehr gewährleistet.
10. Es fragt sich auch, ob eine zukünftige Erschliessung der Baustelle über die verwinkelte und enge Zufahrt über den Strengigartenweg überhaupt möglich ist, grosse Fahrzeuge kommen dort gar nicht um die Kurve (**Dokument 4 Situationsplan**), sodass eine Baustellenerschliessung über die Neuweilerstrasse wahrscheinlich unumgänglich ist und dafür dann sowieso die Böschung am Ort der bestehenden Garage abgetragen werden müsste. Auch aus diesem Grund würde es sich anbieten, dort gleich auch die Zufahrt zur Tiefgarage zu platzieren.
11. Nach der Sanierung der Neuweilerstrasse vor einigen Jahren wurde der Gemeinde Allschwil vom Kanton angeboten, die Neuweilerstrasse als Gemeindestrasse zu übernehmen, was der Gemeinderat damals ablehnte. Allenfalls könnte der Gemeinderat auf diesen Entscheid zurückkommen und danach in vorliegender Angelegenheit in eigener Verantwortung handeln.

Dominik Schenker, 12.12.2022

**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
1_Auszug aus Klageantwort Jedelhauser markiert**

Auszug aus der Klageantwort der Rechtsvertretung der Gemeinde Allschwil, Frau Rita Jedelhauser vom 20. September 2012 in Sachen Margrit Moser Senn et al. gegen Leo Cron Trueb et al. (Urteil gesprochen vom Zivilkreisgericht Basellandschaft am 6. Mai 2014)

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

**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
2_Brief Gemeinderat an Hr. Oppliger markiert**



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.

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 oberliegenden 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.

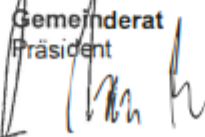
Weiteres Vorgehen

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

Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:

3_Brief Verkehrspolizei Abteilung Verkehrssicherheit an Frau Scheynen markiert

Verkehrspolizei
Verkehrssicherheit
Hans Ulrich Dreier
Brühlstrasse 43
4415 Lausen
T 061 553 39 24
hansulrich.dreier@bl.ch
www.polizei.bl.ch



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 (Quartierserschliessungs-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 Beschwerdebegründung 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 Beschwerdebegründung erwähnten Parzellen anzustreben bzw. zweckmässig.

Der Bedarf einer ausreichenden Erschliessung der in der Beschwerdebegründung 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 Beschwerdebegründung 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.

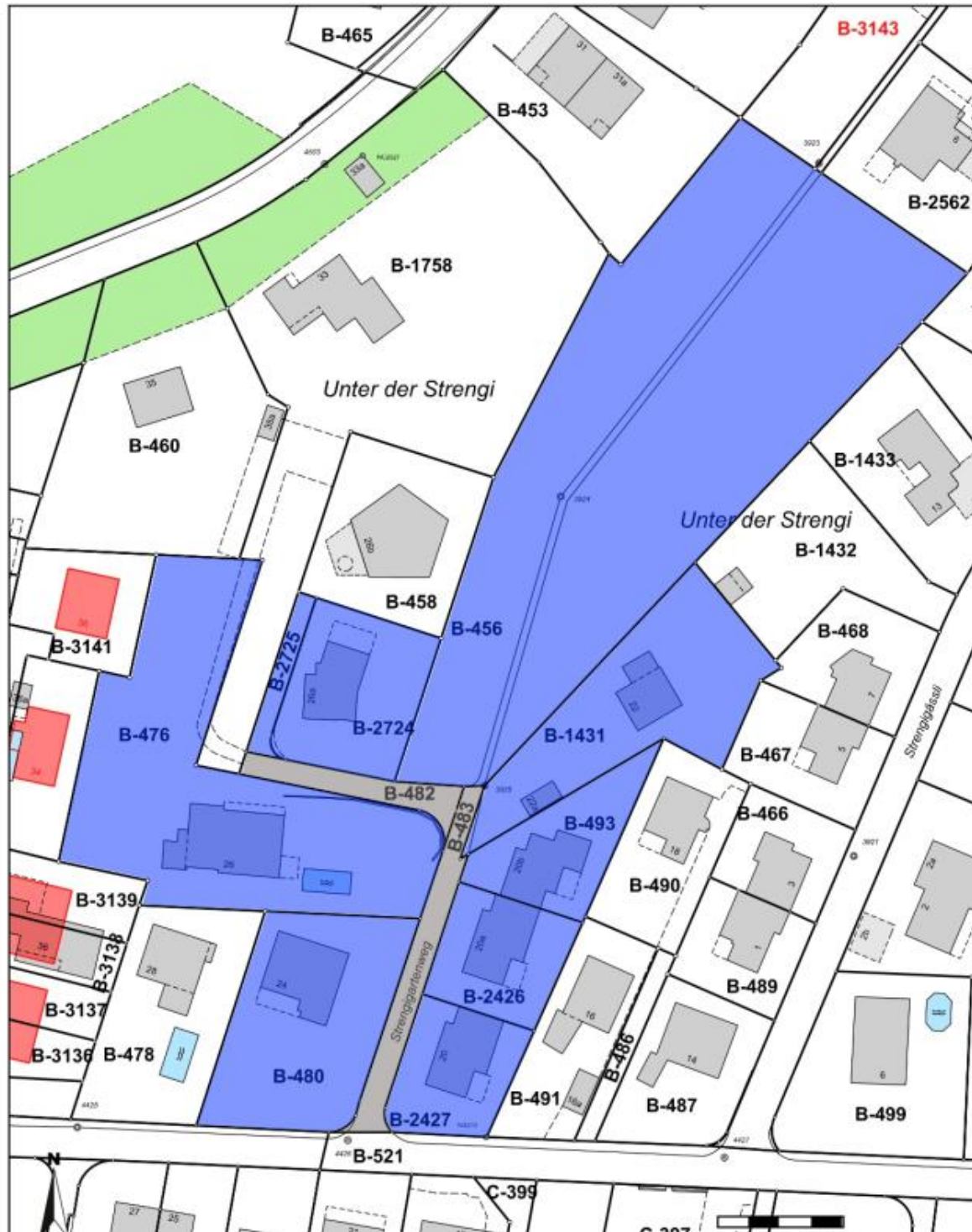
Freundliche Grüsse



Hans Ulrich Dreier
Stv. Leiter Verkehrssicherheit

**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
4_Situationsplan**

Amtliche Vermessung Gde



**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
5_Garageneinfahrten Neuweilerstrasse 31+33**



Garageneinfahrt Neuweilerstrasse 31, talseitig anschliessende Parzelle in unmittelbarer Nachbarschaft



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

**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
6_Massverhältnisse Garage**



**Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657:
7_Baumbestand Parzellen B-460 + B-1758**

Orthofoto 2021 Kt



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'607'134, 1'266'410

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
17.11.2022

Beilagen zur Interpellation, ER-Geschäft 4657: 8_Umwegverkehr

Amtliche Vermessung Gde



Masstab 1: 1'664
Koordinaten 2'607'080, 1'266'381

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
22.11.2022