



Kanton Basel-Landschaft

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG
(Quartierplan "Wohnen Wegmatten", Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar beurkundet hiermit:

zwischen der

Einwohnergemeinde Allschwil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser seinerseits durch Gemeindepräsidentin Nicole Nüssli, von Allschwil, Zürich, in Allschwil/BL, und dem Leiter Gemeindeverwaltung Patrick Dill, von Allschwil in Allschwil /BL

Im Folgenden „Gemeinde“ genannt

und der

Quartierplanerstellerin des Quartierplans „Wohnen Wegmatten“ auf der Parzelle A-316, derzeit Einwohnergemeinde Allschwil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser seinerseits durch Gemeindepräsidentin Nicole Nüssli, von Allschwil, Zürich, in Allschwil/BL, und dem Leiter Gemeindeverwaltung Patrick Dill, von Allschwil in Allschwil /BL

Im Folgenden „Quartierplanerstellerin“ genannt

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

Vorbemerkung

Dieser Quartierplanvertrag hat eine der Einwohnergemeinde Allschwil gehörende Parzelle zum Gegenstand, die mittels Investorenwettbewerbs an einen Dritten im Baurecht abgegeben wird. Da der rechtskräftige Quartierplan Bestandteil der Bedingungen im Investorenwettbewerb bildet, muss die Einwohnergemeinde Allschwil den Quartierplanvertrag vorerst mit sich selbst abschliessen. Zur besseren Unterscheidung der Vertragspartner wird die Einwohnergemeinde Allschwil einerseits Gemeinde und andererseits Quartierplanerstellerin genannt. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbs ist vorgesehen, die Parzelle A-316 im Baurecht abzugeben. Die Baurechtsnehmerin wird dereinst anstelle der Quartierplanerstellerin Vertragspartnerin der Einwohnergemeinde im vorliegenden Quartierplanvertrag und übernimmt deren Rechte und Pflichten.

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der vorgenannten Parzelle Nr. A-316 des Grundbuches Allschwil.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplanreglementes oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung ihrer Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Die Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. A-316 wird überdeckt und dient sodann als öffentliche Freifläche gemäss Quartierplan.
- 2.2 Für die Abfallentsorgung müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrichtentsorgung und die Separatsammlungen (Altmittel, Papier, Kunststoff, Sperrgut etc.) erstellt werden. Auf die Errichtung eines Kompostplatzes kann verzichtet werden, sofern der Bewohnerschaft die Möglichkeit zur Nutzung der kommunalen Bioabfuhr gewährt wird und seitens der Bewohnerschaft kein Bedarf angemeldet wird.
- 2.3 Parallel zum westlich begrenzenden Fuss- und Radweg zwischen Baselmattweg und Hegenheimermattweg ist ein Sturzraum mit einer Breite von 2.00 m frei von Hindernissen (Bäumen, Zäunen, Pfosten, etc.) zu halten.

3. Dienstbarkeiten

Die Quartierplanerstellerin räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Wohnen Wegmatten", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf Parzelle Nr. A-316 folgende Dienstbarkeiten ein:

3.1 Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht

Last: Geh- und Fahrrecht, öffentlich, zugunsten der Gemeinde (z.B. für den zentralen Freiraum, für Fussgänger und für die Kehrriechtabfuhr und die Separatsammlungen oder als Zufahrt für Unterhaltsarbeiten am Ufergehölz)

Wörtliche Fassung:

Die Quartierplanerstellerin duldet auf der quartierplaninternen Erschliessung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Einwohner- und Bürgergemeinde Allschwil (z.B. für Kehrriech-, Metall-, Glas- und Grünabfuhr sowie als Zufahrt für Unterhaltsarbeiten an der Bachgrabenpromenade). Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

Obligatorische Bestimmung:

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit der mit dem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde belasteten Flächen durch Entsorgungsfahrzeuge oder sonstige kommunale Fahrzeuge hat die Quartierplanerstellerin für einen geeigneten und zeitgerechten Winterdienst zu sorgen.

Allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltspflicht ergeben können, gehen vollständig zu Lasten der Quartierplanerstellerin. Die vorgeannten obligatorischen Rechte und Pflichten sind bei einer Veräusserung der Parzelle von der Quartierplanerstellerin auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

3.2 Zentraler öffentlicher Freiraum innerhalb des QP-Perimeters

Last: Aufenthaltsrecht, öffentlich, zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil.

Wörtliche Fassung:

Die Quartierplanerstellerin duldet auf dem Freiraum innerhalb des QP-Perimeters ein Aufenthaltsrecht zu Gunsten der Gemeinde. Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

Unterhalt

Der bauliche und betriebliche Unterhalt aller Flächen innerhalb des Quartierplanperimeters ausser der Flächen des Ufergehölzes entlang der Bachgrabenpromenade (Fläche „ökologischer Ausgleich“) gehen zu Lasten der Quartierplanerstellerin.

Hinweis

Das Grundbuchamt wird zur Eintragung dieser Dienstbarkeiten ermächtigt. Diese Urkunde gilt als Anmeldung hierfür.

Es wird ausdrücklich hingewiesen, dass weitere Dienstbarkeiten und Grundbuchlasten der Parzelle Nr. A316 bestehen können, welche im Grundbuchblatt A316 eingetragen sind. Darauf sind allfällige Rechtsnachfolger hinzuweisen.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag Park

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung hat die Quartierplanerstellerin einen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 300'000 zu leisten.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Quartierplanerstellerin an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Gemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend. Die Beiträge werden jedoch unabhängig von der Anzahl der bestehenden Anschlüsse unter Berücksichtigung von früher geleisteten Beiträgen in jedem Falle neu erhoben.

4.3 Realisierungskosten

Von der Quartierplanerstellerin sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung folgende Kosten zu tragen:

- a) Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, Pflanzung neuer Bäume, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit der Gemeindeverwaltung, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, abzusprechen.
- b) Aufwand für die Einrichtungen für die Abfallentsorgung. Bei entsprechendem Bedarf der Einwohnerschaft nach einer Kompostiermöglichkeit wird durch die Eigentümer ein Kompostplatz nach Vorgabe der Einwohnergemeinde Allschwil eingerichtet.
- c) Die Kosten für die Durchforstung des Ufergehölzes entlang des Bachgrabens durch die Bürgergemeinde Allschwil gehen zu Lasten der Quartierplanerstellerin. Des Weiteren trägt sie die Kosten für die Aufforstung resp. Anpflanzung der Fläche für „ökologischen Ausgleich“ durch die Bürgergemeinde. Die Gesamtkosten betragen max. CHF 42'000.00.

4.4 Unterhaltskosten

Sämtlicher Aufwand für den baulichen und betrieblichen Unterhalt (inkl. Winterdienst) aller Flächen geht zu Lasten der Quartierplanerstellerin.

4.5 Ufergehölz Bachgraben und „ökologischer Ausgleich“

Der Unterhalt des Ufergehölzes für „ökologischen Ausgleich“ erfolgt während der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung durch die Bürgergemeinde Allschwil. Die Kosten von max. CHF 12'500.00 für 5 Jahre (pro Jahr CHF 2'500.00) trägt die Quartierplanerstellerin. Nach 5 Jahren geht der Unterhalt an die Gemeinde über.

5. Vereinbarungen betreffend Wohnen im Alter

Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, mindestens 40 Wohnungen anzubieten, deren Mietzinse inkl. Nebenkosten die Richtmietwerte gem. Art. 10 Abs. 1 ELG¹ (Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung) nicht überschreiten. Die Mindestfläche für eine 2.5-Zimmerwohnung beträgt 55 m² und für eine 1.5-Zimmerwohnung 40 m².

Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden.

Diese Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des „Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil“ erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA 500
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle.
- angemessene gemeinsame Infrastruktur

Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch den Vermieter oder Dritte anzubieten. Für die Mieter EL-konformer Wohnungen dürfen sie nicht Bestandteil des Mietzinses sein. Die Preise für solche Leistungen, die von der Quartierplanerstellerin erbracht werden, sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.

¹ Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung vom 6. Oktober 2006, Stand 1. Januar 2017.

Mitwirkung der Gemeinde

Mit Einreichung des Baugesuchs legt die Quartierplanerstellerin dem Gemeinderat ein Betriebskonzept für das „Betreute Wohnen“ zur Genehmigung vor. Dieses ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Funktionsfähigkeit desselben kann von der Gemeinde überprüft werden. Die Vergabe von mindestens 40 Alterswohnungen muss laufend von der Fachstelle für Altersfragen der Gemeinde nach aktuellem Bedarf und in Anlehnung an das Alterskonzept vorgenommen werden.

Für die Wohnungen mit EL-konformen Mieten legt die Quartierplanerstellerin der Gemeinde jährlich unaufgefordert zwei Listen vor: eine erste per Ende Jahr mit den für das Folgejahr geltenden Mietzinsen und eine zweite per Ende März des Folgejahres mit den Namen der Mieter der entsprechenden Wohnungen.

6. Vereinbarung betreffend Energieeffizienz

Der SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) ist einzuhalten. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen und im Baugesuch zu dokumentieren.

7. Mobilitätskonzept

Um die autoarme Nutzung sicherzustellen, wird mit dem Baugesuch (durch den Baugesuchs-Steller) ein Mobilitätskonzept eingereicht. Es sichert eine nachhaltige Mobilität und dient einer orts- und sachgerechten Festsetzung geeigneter Massnahmen, wie zum Beispiel Carsharing, Attraktive Veloabstellplätze, Park- und Lademöglichkeiten für E-Bikes, öV-Informationen in den Liegenschaften, öV-Bonus oder Privilegierung für Haushalte ohne eigenes Auto, Privilegierung Fussgänger, etc.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplanvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ihren allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für alle Schäden, die der Gemeinde aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 8.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanerstellerin.
- 8.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am xxxx dem neuen Quartierplan "Wohnen Wegmatten", umfassend die Parzelle Nr. A-316 bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, zugestimmt.
- 8.4 Der Quartierplan "Wohnen Wegmatten" mit dem zugehörigen Quartierplanreglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
- 8.5 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt.

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind. Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beurkundung dieses Vertrages findet in der Gemeindeverwaltung 4123 Allschwil statt.

Allschwil,

Einwohnergemeinde Allschwil

vertreten durch den Gemeinderat

Präsidentin Leiter Gemeindeverwaltung

Nicole Nüssli Patrick Dill

.....

Allschwil,

Quartierplanerstellerin

Derzeit: Einwohnergemeinde Allschwil

vertreten durch den Gemeinderat

Präsidentin Leiter Gemeindeverwaltung

Nicole Nüssli Patrick Dill

.....