

Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

Quartierplan-Vertrag

Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer

Datei-Name

Def. 02078_Ver01_QPV-MutQPRankacker_20220201 Version Gemeind.docx

Inhalt

1	VERTRAGSPARTEIEN	1
1.1	Basellandschaftliche Pensionskasse	1
1.2	Einwohnergemeinde Allschwil	1
2	VERTRAGSGEGENSTAND	1
2.1	Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"	1
2.2	Aufhebung des Quartierplan-Vertrags Quartierplan "Rankacker 2001" vom 3. Februar 2001	1
3	VERTRAGSBESTIMMUNGEN INHALTLICHER ART	2
3.1	Architekturstudienauftrag Baubereich 8a/b	2
3.2	Aufhebung der Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch	2
3.3	Abfallentsorgung	2
3.4	Monitoring für reduzierte Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung	3
4	VERTRAGSBESTIMMUNGEN FINANZIELLER ART	3
4.1	Infrastrukturbeitrag	3
4.2	Erschliessungsbeiträge	4
4.3	Kosten Anpassungen ans öffentliche Areal	4
5	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5
5.1	Rechtsnachfolge	5
5.2	Öffentliche Beurkundung	5
5.3	Kosten	5
5.4	Streitigkeiten und Gerichtsstand	5
5.5	Dauer des Quartierplanvertrages	5
6	VERTRAGSABSCHLUSS	6
6.1	Vertragsausfertigung	6
6.2	Inkraftsetzung	6
6.3	Vertragsparteien	6

1 Vertragsparteien

1.1 *Basellandschaftliche Pensionskasse*

Mühlemattstrasse 1b
4410 Liestal

als Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 1414 und 2407 nachfolgend "**Grundeigentümerin**" genannt.

1.2 *Einwohnergemeinde Allschwil*

Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

nachfolgend "**Einwohnergemeinde**" genannt.

2 Vertragsgegenstand

2.1 *Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"*

Der vorliegende Quartierplanvertrag „Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001“ stützt sich auf § 46 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL).

Mit dem Quartierplanvertrag werden, in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplan-Vorschriften „Mutation 2017 zur Quartierplanung Rankacker 2001“, privat-rechtliche Inhalte zwischen den Vertragsparteien geregelt bzw. festgelegt, welche zur Realisierung und Sicherstellung der Funktionalität der „Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001““ erforderlich sind.

2.2 *Aufhebung des Quartierplan-Vertrags Quartierplan "Rankacker 2001" vom 3. Februar 2001*

Der Quartierplan-Vertrag Quartierplan "Rankacker 2001" vom 3. Februar 2001 wird aufgehoben.

3 Vertragsbestimmungen inhaltlicher Art

3.1 *Architekturstudienauftrag Baubereich 8a/b*

Zur Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität gemäss §37 RBG BL erfolgt die Projektierung bzw. die Realisierung der Bauten im Baubereich 8a/b auf der Grundlage eines Architekturstudienauftrags unter mehreren Architekturbüros. Es gelten folgende Vorgaben:

- a. Der Architekturstudienauftrag basiert auf der Ordnung SIA 143. Dieser ist durch die Grundeigentümerin durchzuführen und zu finanzieren. Abweichungen von der SIA Ordnung sind mit dem Einverständnis der Einwohnergemeinde zulässig.
- b. Für den Architekturstudienauftrag sind von der Grundeigentümerin mindestens drei Teilnehmer für die Erarbeitung eines Projekts einzuladen. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt durch die Grundeigentümerin, dabei ist die Auswahl der Einwohnergemeinde zur Freigabe vorzulegen. Die Einwohnergemeinde kann, mit der entsprechenden Begründung, einzelne Teilnehmer ablehnen oder empfehlen.
- c. Das Wettbewerbsprogramm des Architekturstudienauftrags fordert qualitativ hochstehende städtebauliche, gestalterische, aussenräumliche und erschliessungsmässige Resultate, deren Wirtschaftlichkeit nachzuweisen ist. Das Wettbewerbsprogramm wird der Einwohnergemeinde zur Einsicht vorgelegt.
- d. Im Beurteilungsgremium des Architekturstudienauftrags hat die Einwohnergemeinde mit mindestens einer Fachperson mit Stimmrecht Einsitz.
- e. Aus dem Architekturstudienauftrag wird ein Siegerprojekt bestimmt als Grundlage für die nachfolgende Realisierung. Der Verfasser der siegreichen Studie erhält den Auftrag für die Projektierung des Bauprojekts und die Planung des Ausführungsprojekts. Abweichungen sind nach Rücksprache mit der Einwohnergemeinde möglich.

3.2 *Aufhebung der Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch*

Die im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde, basierend auf dem Quartierplan-Vertrag Rankacker 2001 vom 03.02.2004, werden aufgehoben (Parzellen Nrn. A-1414 und A-2407 Dienstbarkeit Nr. 20040309.B100). Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich hierzu, dem Grundbuchamt Baselland eine entsprechende schriftliche Löschungsbewilligung abzugeben.

3.3 *Abfallentsorgung*

Für die Abfallentsorgung der Neubauten im Baubereich 8a/b müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrichtentsorgung und die Separatsammlungen (Altmetall, Papier, Kunststoff, Sperrgut etc.) erstellt werden. Auf die Errichtung eines Kompostplatzes kann verzichtet werden.

3.4 **Monitoring für reduzierte Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung**

Wird für die Wohnnutzung weniger als 1 Stammparkplatz pro Wohnung erstellt, so ist dem Gemeinderat 2 Jahre nach der Realisierung der Neubauten ein Monitoring zur Parkplatzsituation des Quartierplan-Areals vorzulegen. Das Monitoring berücksichtigt die Parkplatzauslastung der Wohnungen, die Nutzung der Besucherparkplätze und Erfahrungen aus dem Betrieb. Ergibt sich aus dem Monitoring, dass in direktem Zusammenhang mit der reduzierten Anzahl Stammparkplätze der Wohnnutzung Probleme entstehen, so sind die Massnahmen des Mobilitätskonzepts (vgl. Ziffer 7.2 Abs. 1c QPR) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Das Monitoring umfasst das gesamte Quartierplan-Areal (Neu-, und Altbauten). Beispiele für die Umsetzung Parkplatzmonitoring:

- Parkplatzauslastung bei Wohnungen: Vermietungsstatistik
- Nutzung Besucherparkplätze: Stichproben der Belegung
- Erfahrungen aus dem Betrieb: Nachfrage bei Einwohnergemeinde betreffend auftretende Probleme

4 **Vertragsbestimmungen finanzieller Art**

4.1 **Infrastrukturbeitrag**

Der Infrastrukturbeitrag für die bestehenden Nutzflächen der Quartierplanüberbauung Rankacker 2001 (RRB Nr. 485 vom 09.03.2004) wurde auf Basis des Quartierplanvertrags vom 10.02.2004 bereits abgegolten.

Auf die zusätzlich aufgrund der Mutation 2017 zur Quartierplanung Rankacker 2001 realisierten Nutzflächen leistet die Grundeigentümerin nachfolgend ermittelter einmaligen allgemeinen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 1'068'000.-. Sollte sich die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze im UG zum Zeitpunkt der Baubewilligung gegenüber den Annahmen des Kurzgutachtens der Wüest Partner AG vom 27.12. 2021 verringern, so gilt ein entsprechend der darin angewendeten Berechnungsformel anzupassender höherer Infrastrukturbeitrag.

Berechnungsschema: Netto-Mehrwert x Beitragsfaktor = Infrastrukturbeitrag

- **Netto-Mehrwert = CHF 2'670'000.-**
Netto-Mehrwert gemäss Kurzgutachten von Wüest Partner AG 'Planungsmehrwert Mutation 2017 zur Quartierplanung Rankacker' vom 27.12.2021.
- **Beitragsfaktor = 40%**
Berechnungsschema und Beitragsfaktor gemäss Merkblatt der Einwohnergemeinde Allschwil zur Ermittlung der Höhe des Infrastrukturbeitrages bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vom 22.09.2021.
- **Infrastrukturbeitrag = CHF 1'068'000.-**
CHF 2'670'000.- x 40% = CHF 1'068'000.-

Der Infrastrukturbeitrag wird ganz in Form von Geldleistungen erbracht werden.

Der Infrastrukturbeitrag wird 60 Tage nach rechtskräftiger Baubewilligung zur Zahlung fällig.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerin an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Einwohnergemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend. Die Beiträge werden unter Abzug der bereits vorhandenen Anschlüsse bzw. früher geleisteter Beiträge neu erhoben.

4.3 Kosten Anpassungen ans öffentliche Areal

Der Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal geht zu Lasten der Grundeigentümerin, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.

5 Schlussbestimmungen

5.1 Rechtsnachfolge

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplanvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ihren allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haftet für alle Schäden, die der Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.

5.2 Öffentliche Beurkundung

Dieser Vertrag ist, vor der Genehmigung der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" durch den Regierungsrat, allseitig zu unterzeichnen. Nach erfolgter Genehmigung der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" sind die Fuss- und Fahrwegrechte auf den Parzellen Nrn. A-1414 und A-2407 (Dienstbarkeit Nr. 20040309.B100) aus dem Grundbuch zu löschen. **Kosten**

Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Grundbuchgebühren gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerin.

5.4 Streitigkeiten und Gerichtsstand

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten unter den Vertragsparteien sind die ordentlichen Gerichte. Als Gerichtsstand wird vereinbart: 4123 Allschwil BL.

5.5 Dauer des Quartierplanvertrages

Der Quartierplanvertrag fällt mit Aufhebung der Quartierplanvorschriften dahin.

6 Vertragsabschluss

6.1 Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird zweifach erstellt. Jede Vertragspartei erhält ein Original.

6.2 Inkraftsetzung

Der Quartierplanvertrag tritt mit der Genehmigung der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" durch den Regierungsrat in Kraft.

6.3 Vertragsparteien

Basellandschaftliche Pensionskasse
Mühlemattstrasse 1b, 4410 Liestal
c/o Adimmo AG
Engelgasse 12, 4002 Basel

.....
Ort, Datum

vertreten durch
Dr. Georg Meier
Mitglied der Geschäftsleitung

.....
Unterschrift

und durch
Thomas Haueter
Mitglied des Kaders

.....
Unterschrift

Einwohnergemeinde Allschwil
Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil

.....
Ort, Datum

vertreten durch die
Gemeindepräsidentin
Nicole Nüssli-Kaiser

.....
Unterschrift

und durch den
Leiter Gemeindeverwaltung
Patrick Dill

.....
Unterschrift