



Kanton Basel-Landschaft

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG
(Quartierplan "Heuwinkel", Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar beurkundet hiermit:

Zwischen der

Graphis Bau- und Wohngossenschaft als Grundeigentümerin der Parzellen A-22 und A-2453, vertreten durch Heinz Berger, geboren 22.1.1960, von Merzlingen, in 3753 Oey, Geschäftsführer, sowie Michael Tschofen, geb. 27.6.1972, von Oberwil-Lieli AG, in 3324 Hindelbank, stellvertretender Geschäftsführer

und der

Einwohnergemeinde Allschwil (UID-Nr. CHE-115.090.780), in 4123 Allschwil, Baslerstrasse 111 (UID-Nr. CHE-115.090.780), hierbei vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Frau lic. iur. Nicole Nüssli-Kaiser, von Allschwil BL und Zürich, in Allschwil BL, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Dill, von Allschwil BL und Pratteln BL, in Allschwil BL, Leiter Gemeindeverwaltung

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der vorgenannten Parzellen Nr. A-22 und A-2453 des Grundbuches Allschwil.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplan-Reglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung ihrer Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Der im beiliegenden Plan grün markierte Platz dient als halböffentliche Fläche / Platz. Das Oberflächenwasser, welches dort anfällt, wird vom jeweiligen Eigentümer zur Versickerung gebracht. Die Ausgestaltung des öffentlich nutzbaren Teils des Platzes, inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Möblierung, erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil und wird mit dem im Rahmen der Baueingabe zu erarbeitenden Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt. Als Richtprojekt zur Platzgestaltung dient beiliegender Plan. Die Gemeinde Allschwil als Eigentümerin der Strassenparzellen und die Eigentümer der Parzellen A-2453 und A-22 verpflichten sich den im Plan grün markierte Platz dauernd zu belassen und im Bedarfsfalle zu erneuern.
- 2.2 Für die Abfallentsorgung der Quartierplanung Heuwinkel müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrrichtentsorgung 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 und seitens der Bewohnerschaft kein Bedarf angemeldet wird.
- 2.3 Die Planung für die Anpassung der Pappelstrasse muss vorgängig der Ausführungsarbeiten vom Bereich Bau – Raumplanung - Umwelt genehmigt werden.

3. Dienstbarkeiten

Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Heuwinkel", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf den Parzellen Nr. A-2453 und A-22 folgende Dienstbarkeit und Grundlast ein:

3.1 Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht

Last: Geh- und Fahrrecht, öffentlich, zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der A-22 und A-2453 duldet auf dem öffentlich zugänglichen Platz (im Plan grün eingezeichnet) ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil zur Gewährleistung des baulichen und betrieblichen Unterhalts. Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

3.2 Fussweg- und Aufenthaltsrecht

Last: Fussweg- und Aufenthaltsrecht, öffentlich, zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil.

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle A-22 und A-2453 duldet auf dem öffentlich zugänglichen Platz (im Plan grün eingezeichnet). ein Aufenthaltsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit der Gemeinde Allschwil. Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

3.3 Leitungsrechte und weitere Dienstbarkeiten

Recht: Leitungsrecht und weitere nachfolgend beschriebene Rechte, zugunsten Parzellen A-22 und A-2453.

Wörtliche Fassung:

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie Aussenraumgestaltungen und Nutzungen gemäss der Quartierplanung "Heuwinkel" und den eventuell daraus resultierenden Detailparzellierungen, gelten sämtliche notwendig werdenden Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, ober- bzw. unterirdische Überbaurechte, Nutzungs-, Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen etc.) innerhalb des Quartierplan-Perimeters im Grundsatz als erteilt. Die berechtigten Grundeigentümerinnen sind autorisiert, die notwendigen Rechte beim Grundbuch anzumelden.

Die Einräumung der notwendigen neuen Dienstbarkeiten erfolgt gegenseitig unentgeltlich.

Obligatorische Bestimmung

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen für den öffentlich zugänglichen Platz gemäss Umgebungsplan (grün gekennzeichnete Flächen) an die Einwohnergemeinde Allschwil, auf allen übrigen Flächen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle A-22 und A- 2453. Die Kosten für die Erneuerungen des öffentlich zugänglichen Platzes tragen die jeweiligen Eigentümer dieser Parzellen. Diese obligatorische Bestimmung

ist bei einer Veräusserung der Parzellen von der jeweiligen Eigentümerschaft auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag

Die Grundeigentümer, respektive deren allfällige Rechtsnachfolger leisten an die Einwohnergemeinde Allschwil einen einmaligen allgemeinen Infrastrukturbeitrag (GRB Nr. 745 vom 26. September 2007) von CHF 20.00 (zwanzig Franken) pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF), bei vollständiger Realisierung der Quartierplanung ca. 6'950 m², sechstausendneunhundertfünfzig Quadratmeter. Davon werden die Erstellungskosten des Teils des öffentlichen Platzes in Abzug gebracht, welcher sich im Eigentum der Gemeinde Allschwil befindet, ausmachend pauschal CHF 29'000. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den "Zürcher Index der Wohnbaukosten" (ZIWb) zum dannzumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWb-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerinnen bzw. der Grundeigentümer 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 Fall neu erhoben.

4.3 Realisierungskosten

Von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. A-2453 und A-22 respektive deren allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Erstellung des öffentlich zugänglichen Platzes inkl. von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Brunnen gemäss Umgebungsplan vom 27.11.2017 (grüne Fläche)*
- b) *Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, 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.*
- c) *Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- d) *Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Heuwinkelstrasse, an der Eschenstrasse und an der Pappelstrasse.*

4.4 Brunnen / Wasserkosten

Die jährlichen Wassergebühren für den Betrieb des Brunnens gehen zu Lasten der Eigentümerschaft der Parzellen A-22 und A-2453 (Wasser im Zirkulationsbetrieb, kein Trinkwasser).

5. Anmerkung

Der vorliegende Quartierplanvertrag ist mit Inkrafttreten des Quartierplanes und des Quartierplan-Reglements wie folgt auf den Parzellen Nr. A-2453 und A-22 anzumerken:

- Quartierplanvertrag "Heuwinkel".

6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht, insbesondere der Baugesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft und der Einwohnergemeinde Allschwil. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Allschwil.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** 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 Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 7.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer der Parzellen A-22 und A-2453.
- 7.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **00.00.0000** dem neuen Quartierplan "Heuwinkel", umfassend die Parzellen Nr. A-2453 und A-22 bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, zugestimmt.
- 7.4 Der Quartierplan "Heuwinkel" mit dem zugehörigen Quartierplan-Reglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
- 7.5 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.

