

# OEFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG  
(Quartierplan "Sturzenegger", Allschwil)

---

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar, Dr. Beat Fürstenberger, mit Büro in 4144 Arlesheim, Faissgärtli 17, beurkundet hiermit:

zwischen der

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

und der

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

Im Folgenden auch "Quartierplanerstellerin" genannt

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 vorgeannten Parzelle Nr. 5650 des Grundbuches Allschwil Sektion A.
- 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 **Quartierplanerstellerin** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung der Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

## 2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Der im beiliegenden Quartierplan gelb markierte Platz dient als öffentliche 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. Die Eigentümer der Parzelle Nr. A5650 verpflichten sich, den im Plan gelb markierten Platz dauernd zu belassen und im Bedarfsfall zu erneuern.
- 2.2 Die Ausgestaltung der im orientierenden Inhalt des Quartierplans dargestellten Allee aus mindestens sechs, auf der ganzen Parzellenlänge entlang der Spitzwaldstrasse verteilten Bäumen sowie der dazwischenliegenden Parkplätze erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil und wird mit dem im Rahmen der Baueingabe zu erarbeitenden Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt.
- 2.3 Für die Abfallentsorgung der Quartierplanung "Sturzenegger" müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrrichtentsorgung und die Separatsammlungen (Altmetall, 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.
- 2.4 Die Planung für die Anpassung der Spitzwaldstrasse muss vorgängig der Ausführungsarbeiten vom Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt genehmigt werden.

### 3. Dienstbarkeiten

Die **Quartierplanerstellerin** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Sturzenegger", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf der Parzelle Nr. A-5650 folgende Dienstbarkeiten ein:

#### Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit

##### auf Parzelle Nr. 5650 Grundbuch Allschwil Sektion A:

Last: *Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (UID CHE-105.949.857)*

#### Wörtliche Fassung:

«Die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle duldet auf dem öffentlich zugänglichen Platz (im Plan gelb eingezeichnet) **ein Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit, eingetragen zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (öffentlich-rechtliche Körperschaft)**, gemäss den Bestimmungen der vorliegenden öffentlichen Urkunde. Diese Dienstbarkeit wird unbefristet eingeräumt. Über Lage und Ausmass gibt der Quartierplan Aufschluss.»

#### Obligatorische Bestimmungen

##### Leitungsrechte und weitere Dienstbarkeiten

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie Aussenraumgestaltungen und Nutzungen gemäss der Quartierplanung "Sturzenegger" 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 berechnete Grundeigentümerschaft ist autorisiert, die notwendigen Rechte beim Grundbuch anzumelden bzw. die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle(n) ist verpflichtet, auf erste Aufforderung hin die notwendige(n) öffentliche(n) Urkunde(n) zur Bestellung dieser Dienstbarkeit(en) im Grundbuch zu unterzeichnen. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit(en) erfolgt gegenseitig unentgeltlich.

##### Unterhalt und Haftungsansprüche für den öffentlich zugänglichen Platz

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen für alle Flächen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle Nr. A-5650. 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.

##### Unterhalt und Haftungsansprüche für die zu erstellende Allee sowie die dazugehörigen Parkplätze entlang der Spitzwaldstrasse

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen für diese Flächen vollständig zu Lasten der Einwohnergemeinde Allschwil. Die Kosten für die Erneuerungen dieser Flächen 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 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.

##### **4.2 Realisierungskosten**

Von der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. A-5650 respektive deren allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Erstellung des öffentlich zugänglichen Platzes gemäss Quartierplan vom XX.XX.20XX (gelbe Fläche).*
- b) *Erstellung der Allee aus mindestens sechs, auf der ganzen Parzellenlänge entlang der Spitzwaldstrasse verteilten Bäumen sowie der dazwischenliegenden Parkplätze.*
- c) *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.*
- d) *Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- e) *Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Spitzwaldstrasse und am Steinbühlweg.*

#### **5. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

## **6. Schlussbestimmungen**

- 6.1 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 Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 6.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der **Quartierplanerstellerin**.
- 6.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **XX.XX.20XX** dem neuen Quartierplan "Sturzenegger", umfassend die Parzelle Nr. A-5650, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, zugestimmt.
- 6.4 Der Quartierplan "Sturzenegger" mit dem zugehörigen Quartierplan-Reglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Eintragungsvorbehalt zu dieser Urkunde). Dem instrumentierenden Notar ist ein Auszug aus dem Protokoll zu Händen des Grundbuchamtes zuzustellen.
- 6.5 Folgendes Dokument bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde:
- (1) Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500, datiert vom **XX. XXXX 20XX**
- 6.6 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen im Grundbuch Allschwil Sektion A, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt:

### **(1) Dienstbarkeit gemäss Ziffer 3.1 hiavor**

Die vorliegende Urkunde gilt als Anmeldung hierzu.

-----

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 im Büro des Notars in Arlesheim bzw. in 4123 Allschwil an der Baslerstrasse 111 (Büro der Gemeindeverwaltung) statt.

Arlesheim/Allschwil, den ...

Die Vertragsparteien:

.....  
Nicole Nüssli-Kaiser  
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

.....  
Patrick Dill  
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

.....  
Nicole Nüssli-Kaiser  
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

.....  
Patrick Dill  
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

Der Notar:

.....  
Dr. Beat Fürstenberger